



# SAINT-DENIS- DE-PILE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 5.0 Règlement

Révision du PLU prescrite par D.C.C du 16/11/2020

Projet de PLU arrêté par D.C.C du 13/11/2024

Dossier soumis à Enquête Publique du 21/03/2025 au 22/04/2025

PLU approuvé par D.C.C du 23/09/2025

## SAINT DENIS DE PILE



Metropolis 32 rue Jules Michelet 33 130 BEGLES



# SOMMAIRE

I.	DISPOSITIONS GENERALES.....	4
II.	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ZONE PAR ZONE.....	17
1.	ZONE UA .....	18
2.	ZONE UB.....	31
3.	ZONE UC.....	42
4.	ZONE UE .....	56
5.	ZONE UGV .....	65
6.	ZONE UH .....	76
7.	ZONE UV .....	88
8.	ZONE UX .....	100
9.	ZONE UXC .....	109
10.	ZONE 1AU .....	118
11.	ZONE 1AUX.....	130
12.	ZONE 2AU .....	139
13.	ZONE A.....	141
14.	ZONE N.....	153
III.	ANNEXES .....	165
1.	ANNEXE 1 : LEXIQUE.....	166
2.	ANNEXE 2 : IDENTIFICATION DU PATRIMOINE LOCAL (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME) 179	
3.	ANNEXE 3 : CARTOGRAPHIE DES ZONES INONDABLES ISSUE DU PPRI .....	185
4.	ANNEXE 4 : REPERAGE DES COURS D'EAU SUR LESQUELS S'APPLIQUENT UN REcul .....	187
5.	ANNEXE 5 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES .....	189

# I. DISPOSITIONS GENERALES

## 1.1. CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de Saint Denis de Pile.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.151-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Avertissement** : les références et rappels aux dispositions réglementaires ou législatives cités dans le règlement sont ceux applicables au moment de l'approbation du PLU.

En cas de modification ultérieure de ces références, les nouvelles références sont à prendre en compte en lieu et place de celles figurant dans le présent règlement.

### 1.1.1. DEROGATIONS ET ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme intercommunal ne peuvent faire l'objet d'aucune adaptation mineure ou dérogation autre que celles prévues par le code de l'urbanisme (article L152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme).

### 1.1.2. AUTRES LEGISLATIONS

Se superposent aux règles de PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, etc.

Les autorisations d'urbanisme délivrées sur la base du PLU ne remettent pas en cause les contraintes et dispositions issues des autres législations. Ces autorisations sont délivrées sous réserve du droit des tiers. Les recours de tiers relèvent des juridictions civiles.

### 1.1.3. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol, instituées par l'autorité publique dans un but d'intérêt général.

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;
- soit, plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Les servitudes d'utilité publique s'imposent aux documents d'urbanisme et doivent être annexées au PLU. Cette annexion conditionne leur opposabilité aux demandes d'autorisation d'occupation du sol, lorsqu'elles n'ont pas été publiées sur le Géoportail National de l'Urbanisme.

**Les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire sont annexées au présent PLU.**

## 1.2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) délimite des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones naturelles, agricoles et forestières à protéger.

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

### **1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (articles L151-11 du code de l'urbanisme).

Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à certaines règles notamment du chapitre « Caractéristiques urbaines architecturales, environnementales et paysagères » de toutes les zones du PLU.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

### **1.4. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX**

#### Permis de démolir

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir **dans toutes les zones du PLU**, le conseil communautaire a décidé d'instaurer le permis de démolir par délibération du conseil communautaire lors de l'approbation du PLU.

#### Edification des clôtures

Les clôtures doivent être précédées de la délivrance d'une déclaration préalable, le conseil communautaire a décidé de soumettre les clôtures à déclaration par délibération du conseil communautaire lors de l'approbation du PLU.

Toutes les clôtures (sauf celles nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ou forestière) doivent être soumises à déclaration sur l'ensemble du territoire.

Les clôtures autoroutières ne sont pas soumises à déclaration préalable.

Les clôtures autoroutières sont implantées dans les emprises du Domaine Public Autoroutier Concédé, lequel est aménagé pour répondre à des impératifs réglementaires et de sécurité indispensables à l'exploitation de l'infrastructure autoroutière.

#### Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU (sauf si le plan de prévention du risque inondation en dispose autrement).

#### Travaux sur bâti existant

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 cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **1.5. PATRIMOINE BATI OU PAYSAGER A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulière du service instructeur. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte urbain.

L'annexe précise l'identification des éléments à protéger, à mettre en valeur, à requalifier et les prescriptions qui s'appliquent.

### **1.5.1. REGLES GENERALES**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

### **1.5.2. REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI A PRESERVER**

Les bâtiments et formes urbaines remarquables repérés sur le plan de zonage par un symbole, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans compromettre pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
  - Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
  - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
  - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

#### **Règles spécifiques:-**

Tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur avec le respect :

- **des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification,**
- **de leur ordonnancement et de leur volumétrie,**
- **des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.**

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

- **Le projet doit assurer l'insertion des constructions dans le contexte d'ensemble.**
- **Tout aménagement dans les emprises identifiées doit préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.**

Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (chais, pigeonier, logements, étable, écurie, puits, hangar, volière, chapelles, fontaines, etc.) ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles, etc.), s'ils existent.

Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquables du domaine (bosquets, allées plantées, jardins, etc.).

Les surélévations ou extensions des constructions et des dépendances sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble (château, dépendances et parc).

En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la redivision des baies de proportion d'origine est interdite.

- **Interdiction d'isoler le bâtiment par l'extérieur.**

### 1.5.3. REGLES RELATIVES A LA GESTION DU PETIT PATRIMOINE LOCAL

#### Règles générales :

**Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.**

**Sauf contraintes techniques fortes liées à l'état de l'élément (désordres irréversibles dans les structures par exemple), il ne pourra pas être démoli.**

#### Règles relatives au petit patrimoine local à préserver :

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille beige comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
  - Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
  - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
  - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.



### 1.5.4. REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE A PRESERVER

Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

## 1.6. PATRIMOINE NATUREL A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme permet :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

### 1.6.1. REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE A PRESERVER

#### 1.6.1.1. Cas des éléments identifiés comme « haies ou alignement d'arbres »

L'entité « haie ou alignement d'arbres » identifiée au titre de l'article L.151-23 CU doit être conservée. Les coupes et abattages sont interdits sauf pour des raisons de sécurité publique, sanitaires, de gestion ou de restauration paysagère et/ou écologique, ou des missions de services publics et d'intérêt général. Les travaux ne doivent pas compromettre la préservation ou l'entretien de ces éléments. La suppression (même partielle) de ces éléments devra faire l'objet d'une compensation de 1 pour 1 et répondre aux critères cumulés suivants :

- La compensation sera réalisée prioritairement en continuité des sujets conservés (compensation « hors site » devant être dûment justifiée), et permettant de retrouver l'effet d'alignement de l'entité boisée linéaire désignée ;
- La compensation sera réalisée par la plantation de sujet de qualité *a minima* équivalente sur le plan paysager et/ou écologique, et sans utilisation d'espèces présentant un caractère exotique et/ou envahissant.

#### 1.6.1.2. Cas des éléments identifiés comme « zones humides »

Les zones humides concernées ont été identifiées lors d'investigations écologiques.

Sur ces dernières, seuls sont autorisés les travaux, aménagements et mesures de gestion permettant leur préservation, leur restauration ou leur réhabilitation. Leur drainage est interdit.

#### 1.6.1.3. Cas des éléments identifiés comme « patrimoine naturel »

Les éléments identifiés doivent être préservés et gérés de façon à permettre leur conservation. Seuls sont autorisés les travaux, aménagements et mesures de gestion contribuant à la préservation et/ou l'amélioration et/ou la restauration/réhabilitation des milieux concernés, ainsi qu'à leur mise en valeur sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité écologique et/ou paysagère des milieux.

## 1.7. LE RISQUE INONDATION

Les zones inondables sont reportées sur le plan de zonage. Les zones impactées par le risque inondation issu du PPRI sont identifiées par une trame graphique colorée.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions du PPRI annexé au présent PLU (SUP).

La cartographie des zones inondables issues du PPRI est annexée au présent règlement.

## 1.8. LE RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire communal est soumis à des risques de retrait-gonflement des argiles.

Le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif *en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN* : pour cela se reporter à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

## 1.9. LES REMONTEES DES NAPPES

Le territoire est concerné par l'aléa d'inondation par remontée de nappes souterraines. La cartographie de prédisposition à cet aléa (de portée informative) est présentée en annexe du PLU. Sur les secteurs potentiellement sujet à l'aléa, il importe au pétitionnaire de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines dispositions constructives pourront être adoptées en prévention telles que l'élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et/ou sous-sol...

## 1.10. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme au règlement du SPANC et respectant les normes en vigueur, afin de proscrire toute évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur.

**Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme présentant un risque avéré de pollution de l'environnement ou un danger pour la santé des personnes (tel que défini par la réglementation en vigueur), il est demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.**

## 1.11. EAUX PLUVIALES

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha, pour une période de retour de 30 ans au minimum.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (ex : noues, fossés, bassins à ciel ouvert, toitures stockantes...) doivent être privilégiées.

Afin de participer à l'économie globale de la ressource en eau, sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction devra installer un système de récupération des eaux pluviales de toitures, qui sera enterré ou intégré à la construction. L'eau ainsi retenue, non destinée à la consommation humaine, pourra être utilisée à des usages extérieurs domestiques ou assimilés (arrosage des espaces verts, jardinage, nettoyage des terrasses, trottoirs et espaces publics, nettoyage des véhicules...), ou à des process industriels et agricoles ne nécessitant pas d'eau potable, ou encore de lutte contre les incendies, par exemple.

- Pour toute nouvelle construction à vocation d'habitation de type individuel : le volume utile sera d'au moins 3 m<sup>3</sup> ;
- Pour toute nouvelle construction à vocation d'habitation de type collectif, à vocation économique de type commerces et activités de services, à vocation de bureau, à vocation de centre de congrès et d'exposition et pour les nouvelles constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics : le volume utile sera d'au moins 3 m<sup>3</sup>/120 m<sup>2</sup> de toiture ;
- Pour toute nouvelle construction à vocation économique de type industrie et entrepôt : le volume utile sera au minimum de 4 m<sup>3</sup>/200 m<sup>2</sup> de toiture, sauf si des dispositions techniques et/ou réglementaires sont déjà prévues par la réglementation à laquelle ces constructions et/ou ces activités, sont liées.

Afin de participer à la préservation de la ressource en eau, pour toute demande d'urbanisme concernant un projet d'extension, de réhabilitation et de changement de destination, il pourra être demandé l'installation d'un système de récupération des eaux pluviales de toitures.

Le busage n'est autorisé que pour les accès des véhicules.

La transformation d'un fossé en drain est interdite.

Afin de favoriser le cycle de l'eau et œuvrer à la réduction des ruissellements urbain notamment, pour toute demande d'urbanisme concernant un projet de création, d'extension, de réhabilitation, ou de changement de destination, il pourra être demandé la désimperméabilisation (en tout ou partie) de surfaces dont l'usage ne nécessite pas l'imperméabilité des sols et/ou pouvant être substituée par des revêtements perméables.

**Les comblements de mares, étangs, plans d'eau..., sont interdits.**

## **1.12. PERIMETRE DE PROTECTION D'UN EDIFICE CLASSE OU INSCRIT MONUMENT HISTORIQUE**

Selon dispositions de l'article L621-32 du Code de Patrimoine qui prévoient qu'aux abords des Monuments Historiques, tous travaux, même non soumis à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration et sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il existe deux types d'abords de monuments historiques :

1) Périmètre délimité des abords (PDA) :

La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans le périmètre délimité en fonction des enjeux patrimoniaux.

Un périmètre délimité des abords peut être commun à plusieurs monuments historiques.

2) Covisibilité à moins de cinq cents mètres :

À défaut de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique aux immeubles, bâtis ou non bâtis, qui sont visibles du monument historique ou visibles en même temps que lui (covisibilité) et qui sont situés à moins de cinq cents mètres du monument historique. Il appartient à l'architecte des Bâtiments de France d'établir le lien de covisibilité.

3) Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ou dans un PDA, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable. Les clôtures sont soumises à déclaration.

Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### 1.13. VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Conformément aux dispositions du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine.

Selon l'article 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 ».

### 1.14. DROIT DE PREEMPTION

Un plan intégré en annexe du présent PLU délimite les périmètres concernés par le Droit de Préemption Urbain. Ce droit permet à la collectivité de se substituer à l'acquéreur potentiel d'un bien immobilier (bâti ou non) mis en vente (**Le plan sera intégré lors de l'approbation du présent PLU et reprendra l'ensemble des zones U et AU du zonage**).

### 1.15. EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, donne les informations suivantes pour chaque emplacement réservé : numéro de référence, objet, bénéficiaire, surface estimée.

Au titre de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

### 1.16. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont délimités au règlement graphique.

Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces Orientations d'Aménagement et de Programmation. Toutefois, les OAP comportent une dimension réglementaire qui est précisée dans chaque OAP (tableau colonne rouge).

### 1.17. BATIMENTS QUI PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les bâtiments pouvant changer de destination au sein de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) sont repérés sur le règlement graphique.

La liste des bâtiments pouvant changer de destination au sein de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) est annexée au présent règlement (cf. annexe : Liste des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme).

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les changements de destination de ces bâtiments seront soumis :

- dans la zone agricole (A), à l'avis conforme de la Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- dans la zone naturelle (N) à l'avis conforme de Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

## 1.18. CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES DE GIRONDE

La Gironde est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Gironde, approuvé en 2023. Ce dernier donne pour plusieurs tronçons d'infrastructures, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013, ainsi que la largeur des secteurs affectés par le bruit, et le type de tissu urbain.

La commune de Saint-Denis-de-Pile est concernée par ces dispositions. Pour consulter la cartographie du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, les pétitionnaires doivent se reporter aux annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme, ainsi que sur le règlement graphique (zonage).

Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque tronçon de voie classée. Sa largeur correspond à la distance mentionnée dans le tableau ci-après, comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée ou du rail le plus proche.

### Pour les infrastructures routières et des lignes ferroviaires à grande vitesse :

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure(*)
1	$L > 81$	$L > 76$	300 m
2	$76 < L \leq 81$	$71 < L \leq 76$	250 m
3	$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$	100 m
4	$65 < L \leq 70$	$60 < L \leq 65$	30 m
5	$60 < L \leq 65$	$55 < L \leq 60$	10 m

### Pour les lignes ferroviaires conventionnelles :

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure(*)
1	$L > 84$	$L > 79$	300 m
2	$79 < L \leq 84$	$74 < L \leq 79$	250 m
3	$70 < L \leq 76$	$68 < L \leq 74$	100 m
4	$68 < L \leq 73$	$63 < L \leq 68$	30 m
5	$63 < L \leq 68$	$58 < L \leq 63$	10 m

**L'A89 est une infrastructure de catégorie 2 : la largeur de la zone de bruit est de 250m.**

En vertu de l'article 4 de l'arrêté préfectoral susmentionné :

- Les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.
- Pour les établissements d'enseignement, les établissements de santé et pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé en application des trois arrêtés du 25 avril 2003 susvisés spécifiques au type de bâtiments en question. Ces trois arrêtés sont accompagnés de la circulaire du 25 avril 2003 relative à l'application de la réglementation acoustique des bâtiments autres que d'habitation, parue en même temps au journal officiel de la République française du 28 mai 2003.

## 1.19. REcul DES CONSTRUCTIONS HORS AGGLOMERATION LE LONG DES VOIES DEPARTEMENTALES ET ACCES

		Recul hors agglomération par rapport à l'axe (mètres)		Accès	
Type de RD		Habitations	Autres Constructions	Hors agglomération	En agglomération
Autoroute	A89	100m		Nouveaux accès strictement interdits	Nouveaux accès strictement interdits
Section de route classée à Grande Circulation (RGC) par le décret n°2010-578	RD 910 RD 1089	75 m Exception maximale en cas d'étude L.111-8 du Code de l'Urbanisme		Nouveaux accès strictement interdits pour des raisons de visibilité et de sécurité	Nouveaux accès autorisés, sous conditions de visibilité et de sécurité suffisantes
Cat. 1 (Fonction de transit)	RD 674 RD 910	35m	25m	Nouveaux accès interdits, sauf enclave et absence de solution alternative, sous conditions de visibilité et de sécurité suffisantes	
Cat. 2 (Fonction de transit)	RD 910E3	25m	20m	Exceptions sous conditions pour les zones déjà bâties et les zones urbaines : - Etude spécifique nécessaire, - Pas de développement linéaire de l'urbanisation.	
Cat. 3 (Desserte locale)	RD 120 RD 22 RD 22E2	15m	10m	Nouveaux accès possibles sous réserve de conditions spécifiques de sécurité et de visibilité	
Cat. 4 (desserte locale)	RD 245	10m	8m		
Toutes les Routes Départementales		Nuisances à prendre en compte au regard de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme		Avis conforme nécessaire du Centre Routier Départemental du Libournais lors des demandes d'autorisation d'accès  Urbanisation linéaire <u>très fortement déconseillée</u> (compatibilité avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme)	

Dans les espaces urbanisés et sauf exceptions prévues aux articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées selon un recul :

- De 50 mètres pour les habitations et de 40 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de l'A89 ;
- De 35 mètres de l'axe de la RD 1089 ;
- De 5 mètres de l'alignement des autres voies (y compris la RD 674).

## 1.20. DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après, sauf dans le périmètre de modération :

Destinations	Sous-destinations	
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Exploitation forestière</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b>	<p><b>Pour les nouvelles constructions, hors opération d'ensemble :</b> 2 places par logement.</p> <p>Pour les opérations de division d'immeubles bâtis existant : 2 places par logement</p> <p><b>Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements :</b> 2 places par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure).</p> <p>Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.</p> <p><b>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :</b> 1 place par logement pour les constructions nouvelles Application de l'article R111-25 du Code de l'Urbanisme</p> <p><b>Dans le périmètre de modération :</b> 1 place par logement jusqu'au T2 2 places par logement au-delà du T2</p>
	<b>Hébergement</b>	1 place de stationnement par tranche de trois lits d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).
<b>Commerce et activité de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b>	<p><b>Commerce de détail :</b> 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieur à 2 places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</p> <p><b>Artisanat :</b> 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieur à 3 places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</p>
	<b>Restauration</b>	1 place par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher de la totalité du bâtiment : salle, cuisine, stockage, ... (arrondie à la valeur supérieure).
	<b>Commerce de gros</b>	- 1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m <sup>2</sup> .
	<b>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</b>	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieur à 2 places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
	<b>Cinéma</b>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<b>Hôtels</b>	1 place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).
	<b>Autres hébergements touristiques</b>	1 place pour 5 personnes calculées sur la capacité d'accueil.

<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Équipements sportifs</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Lieux de culte</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	<p><b>Activités à vocation de loisirs</b>  1 place par tranche de cinq personnes, calculée sur la capacité d'accueil (arrondie à la valeur supérieure), sauf dans le périmètre de modération</p>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieur à 2 places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
	<i>Entrepôt</i>	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieur à 2 places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
	<i>Bureau</i>	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure) sauf dans le périmètre de modération
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction sauf dans le périmètre de modération
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	

**Calcul de la surface d'un emplacement pour une voiture : 25m<sup>2</sup> soit 5m X 2,5m<sup>2</sup> pour une place avec les dégagements, aire de retournement.**



## **II. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ZONE PAR ZONE**

# 1. ZONE UA

**Zone urbaine dense (bourg)**

**Zone UA1**

**Zone UAy**

## 1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### 1.1.1. **INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X	* Les extensions des constructions à destination agricole ou d'exploitation forestière existantes à la date d'approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	Exploitation forestière	X	
<b>Habitation</b>	Logement		
	Hébergement		
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail		* Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Cinéma		
	Hôtel		
	Autres hébergements touristiques		
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		* Les constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat (nuisances sonores, olfactives,...), l'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols,...) et le paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,...).  * La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt existantes à la date
	Entrepôt		

			d'approbation du PLU, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives,, d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols,...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,...).
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

**\* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.**

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<b>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs</b>	X	
<b>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</b>	X	
<b>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles / Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération</b>	X	
<b>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</b>	X	
<b>Les affouillements et exhaussements des sols</b>	<b>Autorisés sous conditions</b>	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<b>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</b>	X	

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation reportés sur le règlement graphique et en annexe du PLU, les prescriptions suivantes s'appliquent :**

**Secteurs couverts par un PPRi :** Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi annexé au présent PLU.

Toutes les constructions et clôtures sont interdites dans les marges de recul le long des cours d'eau définies dans la cartographie figurant en annexe. Dans cette marge, la transparence à l'eau des aménagements (clôture, ...) doit être maintenue.

Dans les secteurs et espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits toutes les nouvelles constructions et travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité architecturale, paysagère et écologique de ces espaces. Seuls les travaux pour des extensions des constructions existantes, de piscine et d'annexes de moins de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou les travaux nécessaires à la restauration, ou ceux nécessaires à la valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire le patrimoine et les milieux présents.

La démolition de ces éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est interdite, sauf contraintes techniques (Cf. article 1-1 de l'annexe Prescriptions relatives au Patrimoine Local).

## 1.1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### 1.1.2.1. *Prescriptions applicables aux rez de chaussée des constructions*

Conformément au repérage réalisé sur le plan de zonage et à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées le long des emprises publiques, sont autorisées à condition que la future destination soit à vocation :

- D'activités de services où s'effectue l'accueil d'un client ;
- De restauration ;
- D'artisanat et commerce de détail ;
- De bureau.

La destination des rez-de-chaussée des constructions nouvelles implantées le long des linéaires repérés sur le plan de zonage et conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme doit être à destination :

- D'activités de services où s'effectue l'accueil d'un client ;
- De restauration ;
- D'artisanat et commerce de détail ;
- De bureau.

En cas de réhabilitation et d'extension, les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier et d'artisanat, doivent :

- préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, matériaux et couleurs).
- permettre le maintien ou la création d'accès différenciés aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

### 1.1.2.2. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Dans le secteur UA1, les programmes de logements doivent comprendre au moins 60% de surface de plancher à vocation d'habitat en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L.151-15° du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs de taille minimum de logement (STL) (correspondant à toute la zone UA du bourg, et à toute la zone UA de Pinaud), afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération sur le bâti existant générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cette obligation en STL n'est pas applicable aux résidences universitaires, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers, ni aux logements sociaux.

## **1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

**Les dispositions qui suivent (1.2.1), ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

### **1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1.2.1.1. *Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises***

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement :

- Des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, dans le cas où les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées sur les terrains mitoyens donnant sur la même voie sont implantées en retrait de l'alignement, la nouvelle construction devra respecter l'un des reculs des constructions existantes. Par contre en cas de recul, une clôture devra être réalisée à l'alignement.

Les extensions sur les constructions existantes respecteront :

- Soit les mêmes règles que les constructions neuves,
- Soit le recul de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif,
- Pour les annexes à la construction (autres que les garages) et piscines,
- Dans le cas de parcelles à cheval sur des zones inondables du PPRI.

#### **Dans le secteur UAy :**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement :
  - Des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
  - Des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.
- Soit dans une bande constructible de 5 à 20 mètres de l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise des voies privées.

### **1.2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### Dans une bande d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande A)

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives,
- Soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les opérations de logements sociaux : cette règle de recul ne s'applique pas pour les opérations de logements sociaux : Les opérations de logements sociaux peuvent s'implanter avec une marge de recul différente.
- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourront être réalisées dans le prolongement de la façade de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.
- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur totale de l'annexe soit inférieure ou égale à 2,50 mètres à l'égout du toit, et que leur emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup>.
- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### Au-delà d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande B)

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres.
- Soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les opérations de logements sociaux : cette règle de recul ne s'applique pas. Les opérations de logements sociaux peuvent s'implanter avec une marge de recul différente.
- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la façade de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.
- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur totale de l'annexe soit inférieure ou égale à 2,50 mètres, à l'égout du toit, et que leur emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup>.
- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### Dans les bandes A et B

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la berge des ruisseaux identifiés dans la cartographie en annexe du présent règlement.

Dans cette marge, la transparence à l'eau des aménagements (clôture, ...) doit être maintenue.

### **1.2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Dans une bande d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande A)

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

Cette règle de recul ne s'applique pas pour les opérations de logements sociaux. Les opérations de logements sociaux peuvent s'implanter avec une marge de recul plus réduites.

Au-delà d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande B)

Une distance de 6 mètres sera exigée entre deux constructions non contigües.

Cette règle de recul ne s'applique pas pour les opérations de logements sociaux. Les opérations de logements sociaux peuvent s'implanter avec une marge de recul plus réduites

### **1.2.1.4. Emprise au sol**

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Dans une bande d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande A)

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 70% de la bande A.

Cette règle de recul ne s'applique pas pour les opérations de logements sociaux. Les opérations de logements sociaux peuvent appliquer une emprise au sol plus importante.

Au-delà d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande B)

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 30% de la bande B.

Cette règle de recul ne s'applique pas pour les opérations de logements sociaux. Les opérations de logements sociaux peuvent appliquer une emprise au sol plus importante.

### **1.2.1.5. Hauteur des constructions**

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Dans une bande d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande A)

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Cette règle de recul ne s'applique pas pour les opérations de logements sociaux. Les opérations de logements sociaux peuvent avoir une hauteur plus importante sans toutefois dépasser 12m à l'égout du toit.

Au-delà d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande B)

La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Cette règle de recul ne s'applique pas pour les opérations de logements sociaux. Les opérations de logements sociaux peuvent avoir une hauteur plus importante sans toutefois dépasser 6m à l'égout du toit.

Dans les bandes A et B

Toutefois, il est laissé la possibilité d'une plus grande hauteur lorsque le faîtage et la façade de la nouvelle construction s'alignent sur celui d'une construction mitoyenne (accolée) de plus grande hauteur.

La hauteur des annexes séparées de la construction principale implantées en limite séparative est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit.



Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

### **1.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au Patrimoine Local).

#### **1.2.2.1. Constructions, extensions ou réhabilitation des constructions contemporaines**

En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration, ...) et l'insertion de ce bâti dans l'environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et des paysages dans lesquels ils s'insèrent, notamment en ce qui concerne le volume des constructions, la forme, le type de toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à quatre versants sur une construction **en plan carré** sont interdites.

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve de respecter le principe d'ordonnancement de la façade d'origine. Sauf cas particulier, des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges : Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

#### **1.2.2.2. Constructions anciennes et traditionnelles (en pierre, ...)**

**Le respect de l'architecture locale** doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

**Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes** qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

Toute intervention, modification ou extension du bâti existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture. Dans tous les cas, les toitures terrasses ne pourront être acceptées que pour des annexes à la construction accolées au bâtiment principal ou dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants.
- Les formes et les proportions des percements

- Les matériaux utilisés (maçonneries de pierre et de moellons, enduits et joints réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, ...)
- Les matériaux, le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : blanc cassé ou gris clair, éléments de serrurerie : portails, grilles ou garde-corps et portes d'entrée peints de couleur sombre).
- Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites.

#### 1.2.2.3. Matériaux

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

Toutefois, les toitures plates ou terrasses sont admises.

Les habitations déjà couvertes par de l'ardoise ou une autre forme de tuiles, pourront être rénovées en utilisant les matériaux déjà présents.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Le bardage bois est autorisé.

Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert, violet et rose sont interdites
- mur de clôture : en accord avec la couleur des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

#### 1.2.2.4. Clôtures

##### **Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :**

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

##### **Sur voie ou emprise publique ou sur voie privée, seules sont autorisées les clôtures suivantes :**

- Les murs traditionnels ou en maçonnerie enduite, ne devant pas dépasser 1,50 mètre. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 mètre par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 mètre. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- le grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre éventuellement doublé d'une haie vive.
- les haies vives.

Les clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée peuvent être doublée d'une clôture végétale composée d'une haie mélangée d'essences locales.

Sont interdits :

- Les haies constituées **uniquement** d'essences à feuillages persistants,
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.

**En limite séparative, la hauteur des clôtures implantées ne doit pas excéder 2 mètres.**

**Quelle que soit leur implantation, les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques (perméable à la petite faune) ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.**

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation (PPRI) reportés sur le règlement graphique et en annexes du PLU, les clôtures ne devront pas être une gêne pour l'écoulement des eaux.**

#### **1.2.2.5. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle (ex : logements traversants) ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

### **1.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **1.2.3.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)**

*Dans une bande d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande A)*

Au moins 20% de la bande A doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il déroge à la prescription précédente à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

Cette règle de recul ne s'applique pas pour les opérations de logements sociaux.

*Au-delà d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande B)*

Au moins 70% de la bande B doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

Cette règle de recul ne s'applique pas pour les opérations de logements sociaux.

#### **1.2.3.2. Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...**

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant. En cas de suppression d'un élément arboré existant, il pourra être exigée le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places.

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'un seul tenant. Les éléments techniques ne pourront pas être intégrés dans les espaces verts qui doivent être maintenus d'un seul tenant.

L'aménagement d'espaces verts communs devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux opérations de constructions de logements sociaux.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

**Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme (cf dispositions générales)**

Les comblements de mares, étangs, plans d'eau..., sont interdits.

#### **1.2.4. STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.20 des Dispositions Générales.

### **1.3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **1.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

##### Les accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 mètres.

A partir de 2 logements (opération ou division), un accès commun avec entrées jumelées doit être créé.

A partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants (paragraphe « La voirie »).

La profondeur de l'accès ou du chemin d'accès est limité à **20 mètres**. Au-delà de cette profondeur, l'accès est considéré comme une voie privée et doit respecter les prescriptions du paragraphe suivant « La voirie ».

#### La voirie

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 collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou les voies susceptibles d'être empruntées par ces engins.

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 et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou les voies susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur définie comme suit.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

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 et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou les voies susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.

De façon exceptionnelle et en lien avec la configuration des terrains ou de l'opération, les voies nouvelles en impasse pourront excéder une longueur de 60 mètres sans pouvoir toutefois dépasser 100 mètres au maximum.

### **1.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

#### **1.3.2.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **1.3.2.2. Assainissement**

##### Eaux usées

Cf. dispositions générales.

##### Eaux pluviales

Cf. dispositions générales.

### **1.3.2.3. Autres réseaux**

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

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

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

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

### **1.3.2.4. Réseaux de communications électroniques**

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

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

### **1.3.2.5. Déchets**

Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération.

## 2. ZONE UB

**Zone urbaine dense**  
**zone UB1**  
**zone UB2**

## 1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### 1.1.1. **INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X	* Les extensions des constructions à destination agricole ou d'exploitation forestière existantes à la date d'approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	Exploitation forestière	X	
<b>Habitation</b>	Logement		
	Hébergement		
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail		* Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	Restauration		
	Commerce de gros		* Les constructions destinées au commerce de gros sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Cinéma		
	Hôtel		
	Autres hébergements touristiques		
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		* Les constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat (nuisances sonores, olfactives,...), l'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols,...) et le paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,...).
	Entrepôt		



			* La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives,, d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols,...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,...).
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

\* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	X	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles / Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisés sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	

Dans les secteurs concernés par le risque inondation reportés sur le règlement graphique et en annexe du PLU, les prescriptions suivantes s'appliquent :

**Secteurs couverts par un PPRi** : Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi annexé au présent PLU.

Toutes les constructions et clôtures sont interdites dans les marges de recul le long des cours d'eau définies dans le tableau figurant en annexe. Dans cette marge, la transparence à l'eau des aménagements (clôture, ...) doit être maintenue.

Dans les secteurs et espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits toutes les nouvelles constructions et travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité architecturale, paysagère et écologiques de ces espaces. Seuls les travaux pour des extensions des constructions existantes, de piscine et d'annexes de moins de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou les travaux nécessaires à la restauration, ou ceux nécessaires à la valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire le patrimoine et les milieux présents.

La démolition de ces éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme est interdite, sauf contraintes technique (Cf. article 1-1 de l'annexe Prescriptions relatives au Patrimoine Local).

## 1.1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Une servitude de mixité sociale est fixée pour chaque OAP définie dans la zone UB.

Dans le secteur UB1, les programmes de logements doivent comprendre au moins 60% de surface de plancher à vocation d'habitat en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs de taille minimum de logement (STL) (correspondant à toute la zone UB), afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération sur le bâti existant générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cette obligation en STL n'est pas applicable aux résidences universitaires, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers, ni aux logements sociaux

## 1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

**Les dispositions qui suivent (1.2.1), ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

### 1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Excepté les dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront respecter les dispositions suivantes.

#### 1.2.1.1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies, emprise publique ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.
- soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies, emprise publique ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

Un autre recul par rapport à l'alignement peut être admis ou imposé :

- Pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- En vue de préserver l'ordonnancement des constructions sur une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, la construction devra s'aligner sur la construction mitoyenne (accolée ou non).
- Pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif.
- Pour les annexes.
- Dans le cas de parcelles à cheval sur des zones inondables du PPRI.

- Pour les opérations de logements sociaux, cette règle de recul ne s'applique pas. Les opérations de logements sociaux peuvent s'implanter avec une marge de recul différente.

**Dans le secteur UB1**, les constructions devront s'implanter à une distance minimale comprise entre l'alignement et une distance minimum de 3 mètres de l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise des voies privées.

**Dans le secteur UB2**, les constructions à usage de commerces, services, d'hôtellerie, d'artisanat, de bureaux ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise des voies privées. Au sens des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, le recul de 75 mètres à observer par rapport à l'axe de la RD 674 ne s'applique pas dans cette zone urbanisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

#### **1.2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur au moins une limite séparative, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres.
- Soit à une distance minimale de 3 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les opérations de logements sociaux : cette règle de recul ne s'applique pas . Les opérations de logements sociaux peuvent s'implanter avec une marge de recul différente.
- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.
- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur totale de l'annexe soit inférieure ou égale à 2,50 mètres à l'égout du toit, et que leur emprise au sol n'excède pas 50m<sup>2</sup>.
- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la berge des ruisseaux identifiés dans la cartographie en annexe du présent règlement.

Dans cette marge, la transparence à l'eau des aménagements (clôture, ...) doit être maintenue.

#### **1.2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

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.

Cette règle de recul ne s'applique pas pour les opérations de logements sociaux. Les opérations de logements sociaux peuvent s'implanter avec une marge de recul plus réduites

#### **1.2.1.4. Emprise au sol**

Définition cf. lexique en annexe du règlement

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 50% de la surface du terrain ou de l'unité foncière.

Cette règle de recul ne s'applique pas pour les opérations de logements sociaux. Les opérations de logements sociaux peuvent appliquer une emprise au sol plus importante.

#### **1.2.1.5. Hauteur des constructions**

*Définition cf. lexique en annexe du règlement*

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Toutefois, il est laissé la possibilité d'une plus grande hauteur lorsque le faîtage et la façade de la nouvelle construction s'alignent sur celui d'une construction mitoyenne (accolée) de plus grande hauteur.

Cette règle de recul ne s'applique pas pour les opérations de logements sociaux. Les opérations de logements sociaux peuvent avoir une hauteur plus importante sans toutefois dépasser 12m à l'égout du toit.

**Dans le secteur UB2**, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

Cette règle de recul ne s'applique pas pour les opérations de logements sociaux. Les opérations de logements sociaux peuvent avoir une hauteur plus importante sans toutefois dépasser 9m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes séparées de la construction principale, implantées en limite séparative est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

### **1.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au Patrimoine Local).

Excepté les dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront respecter les dispositions suivantes.

#### **1.2.2.1. Constructions, extensions ou réhabilitation des constructions contemporaines**

En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration, ...) et l'insertion de ce bâti dans l'environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et des paysages dans lesquels ils s'insèrent, notamment en ce qui concerne le volume des constructions, la forme, le type de toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à quatre versants sur une construction **en plan carré** sont interdites.

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve de respecter le principe d'ordonnancement de la façade d'origine. Sauf cas particulier, des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les

fenêtres sont toujours plus hautes que larges : Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

#### **1.2.2.2. Constructions anciennes et traditionnelles (en pierre, ...)**

**Le respect de l'architecture locale** doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

**Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes** qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

Toute intervention, modification ou extension du bâti existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture. Dans tous les cas, les toitures terrasses ne pourront être acceptées que pour des annexes à la construction accolées au bâtiment principal ou dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants.
- Les formes et les proportions des percements
- Les matériaux utilisés (maçonneries de pierre et de moellons, enduits et joints réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, ...)
- Les matériaux, le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : blanc cassé ou gris clair, éléments de serrurerie : portails, grilles ou garde-corps et portes d'entrée peints de couleur sombre).
- Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites.

#### **1.2.2.3. Matériaux**

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

Toutefois, les toitures plates ou terrasses sont admises.

Les habitations déjà couvertes par de l'ardoise ou une autre forme de tuiles, pourront être rénovées en utilisant les matériaux déjà présents.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Le bardage bois est autorisé.

Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert, violet et rose sont interdites
- mur de clôture : en accord avec la couleur des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

#### **1.2.2.4. Clôtures**

**Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :**

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

**Sur voie ou emprise publique ou sur voie privée, seules sont autorisées les clôtures suivantes :**

- Les murs traditionnels ou en maçonnerie enduite, ne devant pas dépasser 1,50 mètre. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 mètre par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 mètre. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- le grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre éventuellement doublé d'une haie vive.
- les haies vives.

Les clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée peuvent être doublée d'une clôture végétale composée d'une haie mélangée d'essences locales.

Sont interdits :

- Les haies constituées **uniquement** d'essences à feuillages persistants,
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.

En limite séparative, la hauteur des clôtures implantées ne doit pas excéder 2 mètres.

**Quelle que soit leur implantation, les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques (perméable à la petite faune) ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.**

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation (PPRI) reportés sur le règlement graphique et en annexes du PLU, les clôtures ne devront pas être une gêne pour l'écoulement des eaux.**

#### **1.2.2.5. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle (ex : logements traversants) ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

### **1.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **1.2.3.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)**

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il déroge à la prescription précédente à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

Cette règle de recul ne s'applique pas pour les opérations de logements sociaux.

#### **1.2.3.2. Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...**

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant. En cas de suppression d'un élément arboré existant, il pourra être exigée le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places.

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'un seul tenant. Les éléments techniques ne pourront pas être intégrés dans les espaces verts qui doivent être maintenus d'un seul tenant.

L'aménagement d'espaces verts communs devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux opérations de constructions de logements sociaux.

#### **Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

### **1.2.4. STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.20 des Dispositions Générales.

## 1.3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 1.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

#### Les accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 mètres.

A partir de 2 logements (opération ou division), un accès commun avec entrées jumelées doit être créé.

A partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants (paragraphe « La voirie »).

La profondeur de l'accès ou du chemin d'accès est limité à **30 mètres**. Au-delà de cette profondeur, l'accès est considéré comme une voie privée et doit respecter les prescriptions du paragraphe suivant « La voirie ».

#### La voirie

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 collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

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 et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur définie comme suit.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

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 et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.

De façon exceptionnelle et en lien avec la configuration des terrains ou de l'opération, les voies nouvelles en impasse pourront excéder une longueur de 60 mètres sans pouvoir toutefois dépasser 100 mètres au maximum.



## **1.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

### **1.3.2.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **1.3.2.2. Assainissement**

#### Eaux usées

Cf. dispositions générales

#### Eaux pluviales

Cf. dispositions générales

### **1.3.2.3. Autres réseaux**

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

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

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

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

### **1.3.2.4. Réseaux de communications électroniques**

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

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

### **1.3.2.5. Déchets**

Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération.

## 3. ZONE UC

**Zone urbaine pavillonnaire**

## 1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### 1.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	X	* Les extensions des constructions à destination agricole ou d'exploitation forestière existantes à la date d'approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
<b>Commerce et activité de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		* Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat  *Les constructions destinées au commerce de détail sont interdites.
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Cinéma</i>	X	
	<i>Hôtel</i>		
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Lieux de culte</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>		* Les constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat (nuisances sonores, olfactives,...),

	Entrepôt		l'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols,...) et le paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,...).  * La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives,...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols,...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,...).
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

**\* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.**

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<b>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs</b>	X	
<b>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</b>	X	
<b>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles / Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération</b>	X	
<b>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</b>	X	
<b>Les affouillements et exhaussements des sols</b>	<b>Autorisés sous conditions</b>	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<b>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</b>	X	

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation reportés sur le règlement graphique et en annexe du PLU, les prescriptions suivantes s'appliquent :**

**Secteurs couverts par un PPRi :** Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi annexé au présent PLU.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la berge des ruisseaux identifiés dans la cartographie en annexe du présent règlement.

Dans cette marge, la transparence à l'eau des aménagements (clôture, ...) doit être maintenue.

*Dans les secteurs et espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits toutes les nouvelles constructions et travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement*

susceptible de compromettre l'existence, la qualité architecturale, paysagère et écologiques de ces espaces. Seuls les travaux pour des extensions des constructions existantes, de piscine et d'annexes de moins de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou les travaux nécessaires à la restauration, ou ceux nécessaires à la valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire le patrimoine et les milieux présents.

La démolition de ces éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme est interdite, sauf contraintes technique (Cf. article 1-1 de l'annexe Prescriptions relatives au Patrimoine Local).

### **1.1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

La zone UC est une zone de diversité sociale ; toute opération ou aménagement doit comporter une part de surface de plancher destinée à du logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat et / ou à de l'accession sociale. On entend par logement en accession sociale tout logement qui répond aux critères d'accession sociale tels que définis par le code de la construction et de l'habitation.

Toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, après travaux ou changement de destination à vocation d'habitation doit prévoir 30% minimum de surface de plancher dédiée à du logement en accession sociale. Ce pourcentage s'applique à la surface de plancher après travaux destinée à l'habitat.

Toutefois, une servitude de mixité sociale est fixée sur des sites d'OAP définis dans la zone UC.

Dans les secteurs de taille minimum de logement (STL) (correspondant à toute la zone UC), afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération sur le bâti existant générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cette obligation en STL n'est pas applicable aux résidences universitaires, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers, ni aux logements sociaux

## **1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

**Les dispositions qui suivent (1.2.1), ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

### **1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Excepté les dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront respecter les dispositions suivantes.

#### **1.2.1.1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises**

**En dehors des agglomérations, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter**

## chapitre 1.19 des Dispositions Générales.

**En agglomération et sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées selon :**

- Un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement,
- Le même recul que les constructions existantes sur les parcelles mitoyennes.

Un autre recul par rapport à l'alignement peut être admis ou imposé :

- Pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade,
- En vue de préserver l'ordonnancement des constructions sur une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, la construction devra s'aligner sur la construction mitoyenne (accolée ou non).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Cette règle de recul ne s'applique pas aux opérations de logements sociaux. Les opérations de logements sociaux peuvent s'implanter avec une marge de recul différente.

Toutefois, dans les OAP en zone UC, pour les opérations de logement social, l'article R.151-21 s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 0 à 5 mètres sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

### **1.2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Dans une bande d'une profondeur de 30m comptés depuis l'alignement (bande A)*

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.
- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur totale de l'annexe soit inférieure ou égale à 2,50 mètres à l'égout du toit, et que leur emprise au sol n'excède pas 50m<sup>2</sup>.
- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux opérations de logements sociaux. Les opérations de logements sociaux peuvent s'implanter avec une marge de recul différente.

*Au-delà d'une profondeur de 30m comptés depuis l'alignement (bande B)*

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur totale de l'annexe soit inférieure ou égale à 2,50 mètres à l'égout du toit, et que leur emprise au sol n'excède pas 50m².
- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux opérations de logements sociaux. Les opérations de logements sociaux peuvent s'implanter avec une marge de recul différente.

#### Dans les bandes A et B

Dans les OAP en zone UC, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour le recul des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La distance minimale entre la construction et les limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP sera au minimum de 0 à 4 mètres sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la berge des ruisseaux identifiés dans la cartographie en annexe du présent règlement.

Dans cette marge, la transparence à l'eau des aménagements (clôture, ...) doit être maintenue.

#### **1.2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

##### Dans une bande d'une profondeur de 30m comptés depuis l'alignement (bande A)

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contiguës 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.

Cette règle de recul ne s'applique pas pour les opérations de logements sociaux. Les opérations de logements sociaux peuvent s'implanter avec une marge de recul plus réduites.

##### Au-delà d'une profondeur de 30m comptés depuis l'alignement (bande B)

**L'implantation non contiguë de plusieurs habitations** sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Cette règle de recul ne s'applique pas pour les opérations de logements sociaux : Les opérations de logements sociaux peuvent s'implanter avec une marge de recul plus réduites.

#### Dans les bandes A et B

Dans les OAP en zone UC, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour le recul des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La distance minimale entre deux constructions non-contiguës dans le périmètre de l'OAP sera au minimum de 0 à 4 mètres sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

#### **1.2.1.4. Emprise au sol**

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Dans une bande d'une profondeur de 30m comptés depuis l'alignement (bande A)

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 50% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans la bande de constructibilité.

Cette règle d'emprise au sol ne s'applique pas pour les opérations de logements sociaux. Les opérations de logements sociaux peuvent appliquer une emprise au sol plus importante.

Au-delà d'une profondeur de 30m comptés depuis l'alignement (bande B)

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 30% de la bande de constructibilité.

Cette règle de recul ne s'applique pas pour les opérations de logements sociaux : Les opérations de logements sociaux peuvent appliquer une emprise au sol plus importante.

Dans les bandes A et B

Dans les OAP en zone UC, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour le recul des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 60% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans l'OAP, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

Pour les opérations de logements sociaux, l'emprise au sol maximale n'est pas limitée.

#### **1.2.1.5. Hauteur des constructions**

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Dans une bande d'une profondeur de 30m comptés depuis l'alignement (bande A)

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

Cette règle de hauteur ne s'applique pas pour les opérations de logements sociaux. Les opérations de logements sociaux peuvent avoir une hauteur plus importante sans toutefois dépasser 9m à l'égout du toit.

Au-delà d'une profondeur de 30m comptés depuis l'alignement (bande B)

La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres.

Cette règle de hauteur ne s'applique pas pour les opérations de logements sociaux. Les opérations de logements sociaux peuvent avoir une hauteur plus importante sans toutefois dépasser 6m à l'égout du toit.

Dans les bandes A et B

Toutefois, il est laissé la possibilité d'une plus grande hauteur lorsque le faîtage et la façade de la nouvelle construction s'alignent sur celui d'une construction mitoyenne (accolée) de plus grande hauteur.

La hauteur des annexes est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.



Dans les OAP en zone UC, pour les opérations de logement social, d'une surface supérieure à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour le recul des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

Cette règle de hauteur ne s'applique pas pour les opérations de logements sociaux. Les opérations de logements sociaux peuvent avoir une hauteur plus importante sans toutefois dépasser 9m à l'égout du toit.

### **1.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au Patrimoine Local).

#### **1.2.2.1. Constructions, extensions ou réhabilitation des constructions contemporaines**

En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration, ...) et l'insertion de ce bâti dans l'environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et des paysages dans lesquels ils s'insèrent, notamment en ce qui concerne le volume des constructions, la forme, le type de toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à quatre versants sur une construction **en plan carré** sont interdites.

#### **1.2.2.2. Constructions anciennes et traditionnelles (en pierre, ...)**

**Le respect de l'architecture locale** doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

**Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes** qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

Toute intervention, modification ou extension du bâti existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture. Dans tous les cas, les toitures terrasses ne pourront être acceptées que pour des annexes à la construction accolées au bâtiment principal ou dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants.
- Les formes et les proportions des percements
- Les matériaux utilisés (maçonneries de pierre et de moellons, enduits et joints réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, ...)
- Les matériaux, le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : blanc cassé ou gris clair, éléments de serrurerie : portails, grilles ou garde-corps et portes d'entrée peints de couleur sombre).

- Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites.

### 1.2.2.3. Matériaux

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

Toutefois, les toitures plates ou terrasses sont admises.

Les habitations déjà couvertes par de l'ardoise ou une autre forme de tuiles, pourront être rénovées en utilisant les matériaux déjà présents.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Le bardage bois est autorisé.

Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert, violet et rose sont interdites
- mur de clôture : en accord avec la couleur des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

#### **1.2.2.4. Clôtures**

##### **Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :**

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

##### **Sur voie ou emprise publique ou sur voie privée, seules sont autorisées les clôtures suivantes :**

- Les murs traditionnels ou en maçonnerie enduite, ne devant pas dépasser 1,50 mètre. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 mètre par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 mètre. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- le grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre éventuellement doublé d'une haie vive,
- les haies vives.

Les clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée peuvent être doublée d'une clôture végétale composée d'une haie mélangée d'essences locales.

Sont interdits :

- Les haies constituées **uniquement** d'essences à feuillages persistants,
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.

##### **En limite séparative, la hauteur des clôtures implantées ne doit pas excéder 2 mètres.**

Sauf considérations tenant à la forme ou aux dimensions du terrain ou à l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de ses annexes, dûment justifiées, les portails de clôture seront réalisés en retrait par rapport à la limite du terrain de manière à former un « parking de midi » d'une profondeur de 5 mètres. Les modalités d'ouverture du portail ne devront pas gêner l'utilisation dudit parking, l'ouverture du portail devant se faire vers l'intérieur du lot.

**Quelle que soit leur implantation, les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.**

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation (PPRI) reportés sur le règlement graphique et en annexes du PLU, les clôtures ne devront pas être une gêne pour l'écoulement des eaux.**

#### **1.2.2.5. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle (ex : logements traversants) ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

### **1.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **1.2.3.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)**

Dans une bande d'une profondeur de 30m comptés depuis l'alignement (bande A)

Au moins 40% de la bande A doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

Au-delà d'une profondeur de 30m comptés depuis l'alignement (bande B)

Au moins 70% de la bande B doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

Dans les bandes A et B

Pour les opérations de logements sociaux, aucune surface en pleine terre n'est exigée.

Dans les OAP en zone UC, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour le recul des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

Pour les opérations de logements sociaux, aucune surface en pleine terre n'est exigée.

#### **1.2.3.2. Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...**

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant. En cas de suppression d'un élément arboré existant, il pourra être exigée le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places.

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'un seul tenant. Les éléments techniques ne pourront pas être intégrés dans les espaces verts qui doivent être maintenus d'un seul tenant.

L'aménagement d'espaces verts communs devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux opérations de constructions de logements sociaux.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

### **Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

## **1.2.4. STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.20 des Dispositions Générales.

## **1.3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **1.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

#### Les accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 mètres.

A partir de 2 logements (opération ou division), un accès commun avec entrées jumelées doit être créé ou un regroupement des accès deux à deux.

A partir de 2 logements ou de deux lots (opération ou division), en cas d'accès indépendant, ceux-ci seront regroupés 2 par 2 ou un accès commun avec entrées jumelées doit être créé.

A partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants (paragraphe « La voirie »).

La profondeur de l'accès ou du chemin d'accès est limité à **30 mètres**. Au-delà de cette profondeur, l'accès est considéré comme une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie du paragraphe suivant « La voirie ».

#### La voirie

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 collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

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 et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur définie comme suit.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

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 et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.

De façon exceptionnelle et en lien avec la configuration des terrains ou de l'opération, les voies nouvelles en impasse pourront excéder une longueur de 60 mètres sans pouvoir toutefois dépasser 100 mètres au maximum.

### **1.3.2.        DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

#### **1.3.2.1.    Eau potable**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **1.3.2.2.    Assainissement**

##### Eaux usées

Cf. dispositions générales

##### Eaux pluviales

Cf. dispositions générales

#### **1.3.2.1.    Autres réseaux**

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

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

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

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

#### **1.3.2.2. Réseaux de communications électroniques**

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

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

#### **1.3.2.3. Déchets**

Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération.

## 4. ZONE UE

**Zone d'équipements collectifs et de services urbains**

**zone UEg**



## 1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### 1.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X	* Les extensions des constructions à destination agricole ou d'exploitation forestière existantes à la date d'approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	Exploitation forestière	X	
<b>Habitation</b>	Logement	X	* Les logements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction.  Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher, et le logement est aménagé à l'intérieur des bâtiments autorisés dans la zone.
	Hébergement	X	
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Cinéma		
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X	
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

\* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs en dehors des terrains aménagés</i>	X	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles / Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>	<b>Autorisés sous conditions</b>	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	

Dans les secteurs concernés par le risque inondation reportés sur le règlement graphique et en annexe du PLU, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- **Secteurs couverts par un PPRi** : Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi annexé au présent PLU.
- **Secteurs couverts par un atlas des zones inondables**, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions du paragraphe 1.7 des dispositions générales.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la berge des ruisseaux identifiés dans la cartographie en annexe du présent règlement.

Dans cette marge, la transparence à l'eau des aménagements (clôture, ...) doit être maintenue.

Dans les secteurs et espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits toutes les nouvelles constructions et travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité architecturale, paysagère et écologiques de ces espaces. Seuls les travaux pour des extensions des constructions existantes, de piscine et d'annexes de moins de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou les travaux nécessaires à la restauration, ou ceux nécessaires à la valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire le patrimoine et les milieux présents.

La démolition de ces éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme est interdite, sauf contraintes technique (Cf. article 1-1 de l'annexe Prescriptions relatives au Patrimoine Local).

### 1.1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

## **1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

**Les dispositions qui suivent (1.2.1), ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

### **1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1.2.1.1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises**

**En dehors des agglomérations, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.19 des Dispositions Générales.**

**En agglomération et sauf indications contraires portées aux documents graphiques : Non réglementé**

**Dans la zone UE du Barail des Jais**, le recul minimum à observer par rapport à l'axe de la Route départementale 674, initialement de 75 mètres, est ramené à **20 mètres** comme justifié dans l'étude réalisée à ce titre figurant dans le rapport de présentation et au regard des articles L 111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme.

#### **1.2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées selon une distance minimale de 3 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la berge des ruisseaux identifiés dans la cartographie en annexe du présent règlement.

Dans cette marge, la transparence à l'eau des aménagements (clôture, ...) doit être maintenue.

#### **1.2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé

#### **1.2.1.4. Emprise au sol**

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Non réglementé

#### **1.2.1.5. Hauteur des constructions**

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Non réglementé

## **1.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au patrimoine Local).

### **1.2.2.1. Façades**

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les constructions en bois sont autorisées mais les constructions en rondin de bois (fuste) sont interdites. **Le bardage bois est autorisé.**

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

### **1.2.2.2. Toitures**

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures plates ou terrasses sont admises.

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

### **1.2.2.3. Clôtures**

**Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :**

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs bahuts, n'excédant pas 1,20 mètre par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmontés d'une grille, grillage (souple ou rigide) ou palissade ; l'ensemble ne devant pas dépasser 2 mètres. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- Les clôtures ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres) sans excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures en grillage (souple ou rigide) éventuellement doublé d'une haie mélangée d'essences locales.
- Les clôtures végétales composées d'une haie mélangée d'essences locales.

Sont interdits :

- Les haies constituées **uniquement** d'essences à feuillages persistants,
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.

**En limite séparative, la hauteur des clôtures implantées ne doit pas excéder 2 mètres.**

**Quelle que soit leur implantation, les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques (perméables à la petite faune) ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.**

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation (PPRI) reportés sur le règlement graphique et en annexes du PLU, les clôtures ne devront pas être une gêne pour l'écoulement des eaux.**

#### **1.2.2.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle (ex : logements traversants) ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

### **1.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **1.2.3.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)**

Non réglementé

#### **1.2.3.2. Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...**

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant. En cas de suppression d'un élément arboré existant, il pourra être exigée le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places.

15 % minimum de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'un seul tenant. Les éléments techniques ne pourront pas être intégrés dans les espaces verts qui doivent être maintenus d'un seul tenant

L'aménagement d'espaces verts communs devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

***Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme***

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

## **1.2.4. STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.20 des Dispositions Générales.

## **1.3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **1.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

#### Les accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 mètres.

#### La voirie

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 collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

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 et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur définie comme suit.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

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 et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

### **1.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

#### **1.3.2.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **1.3.2.2. Assainissement**

##### Eaux usées

Cf. dispositions générales

##### Eaux pluviales

Cf. dispositions générales

#### **1.3.2.3. Autres réseaux**

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

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

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

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

#### **1.3.2.4. Réseaux de communications électroniques**

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

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



## 5. ZONE UGV

**Zone d'accueil des gens du voyage**

## 1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### 1.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
<b>Habitation</b>	Logement	<b>Autorisés sous conditions</b>	Sont autorisées les opérations de construction d'un habitat adapté sur les terrains familiaux au sens de la loi SRU (locatif social) et entrant dans le décompte des logements sociaux.  Sur un terrain familial privé, est autorisée la construction d'un seul local « technique » par terrain familial, d'emprise au sol maximum de 30 m² (surface de plancher maximum 20 m²).
	Hébergement	X	
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Cinéma	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

**\* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.**

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs</i>	X	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>		Les résidences démontables, le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont admis dans les conditions définies par le règlement de la zone sous réserve, pour des motifs de salubrité et de sécurité publique, que le nombre de résidences démontables ou de caravanes soit limité à une caravane ou résidence mobile pour 300 m <sup>2</sup> de terrain.
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles / Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>	Autorisés sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation reportés sur le règlement graphique et en annexe du PLU, les prescriptions suivantes s'appliquent :**

- **Secteurs couverts par un PPRi** : Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi annexé au présent PLU.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la berge des ruisseaux identifiés dans la cartographie en annexe du présent règlement.

Dans cette marge, la transparence à l'eau des aménagements (clôture, ...) doit être maintenue.

Dans les secteurs et espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits toutes les nouvelles constructions et travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité architecturale, paysagère et écologiques de ces espaces. Seuls les travaux pour des extensions des constructions existantes, de piscine et d'annexes de moins de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou les travaux nécessaires à la restauration, ou ceux nécessaires à la valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire le patrimoine et les milieux présents.

La démolition de ces éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme est interdite, sauf contraintes technique (Cf. article 1-1 de l'annexe Prescriptions relatives au Patrimoine Local).

## 1.1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

## 1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

**Les dispositions qui suivent (1.2.1), ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

### 1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Excepté les dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront respecter les dispositions suivantes.

#### 1.2.1.1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises

**En dehors des agglomérations, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.18 des Dispositions Générales.**

Les constructions doivent être édifiées selon un recul minimal de 5 mètres :

- Des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

Un autre recul par rapport à l'alignement peut être admis ou imposé :

- Pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade,
- En vue de préserver l'ordonnancement des constructions sur une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, la construction devra s'aligner sur la construction mitoyenne (accolée ou non).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

#### 1.2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres.
  - Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
- Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :
    - Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la façade de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur totale de l'annexe soit inférieure ou égale à 2,50 mètres à l'égout du toit, et que leur emprise au sol n'excède pas 50m<sup>2</sup>.
- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la berge des ruisseaux identifiés dans la cartographie en annexe du présent règlement.

Dans cette marge, la transparence à l'eau des aménagements (clôture, ...) doit être maintenue.

### **1.2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé

### **1.2.1.4. Emprise au sol**

Définition cf. lexique en annexe du règlement

**Aire d'accueil des gens du voyage et opérations de logements sociaux adaptés (habitat adapté sur terrains familiaux au sens de la loi SRU)**

Non réglementé

#### **Terrains familiaux privés**

L'emprise au sol des constructions autorisées (local technique annexe à la caravane ou résidence mobile) ne dépassera pas 30 m<sup>2</sup> (dont 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher)

La surface des caravanes ou résidence mobile ne compte pas dans l'emprise au sol.

### **1.2.1.5. Hauteur des constructions**

Définition cf. lexique en annexe du règlement

#### **Aire d'accueil**

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

#### **Terrains familiaux**

La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Toutefois, il est laissé la possibilité d'une plus grande hauteur lorsque le faîtage et la façade de la nouvelle construction s'alignent sur celui d'une construction mitoyenne (accolée) de plus grande hauteur.

La hauteur des annexes séparées de la construction principale implanté en limite séparative est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, antennes, etc.).

- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **1.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au patrimoine Local).

### **1.2.2.1. Constructions, extensions ou réhabilitation des constructions contemporaines**

En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration, ...) et l'insertion de ce bâti dans l'environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et des paysages dans lesquels ils s'insèrent, notamment en ce qui concerne le volume des constructions, la forme, le type de toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à quatre versants sur une construction **en plan carré** sont interdites.

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve de respecter le principe d'ordonnancement de la façade d'origine. Sauf cas particulier, des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges : Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

### **1.2.2.2. Constructions anciennes et traditionnelles (en pierre, ...)**

**Le respect de l'architecture locale** doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

**Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes** qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

Toute intervention, modification ou extension du bâti existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture. Dans tous les cas, les toitures terrasses ne pourront être acceptées que pour des annexes à la construction accolées au bâtiment principal ou dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants.
- Les formes et les proportions des percements
- Les matériaux utilisés (maçonneries de pierre et de moellons, enduits et joints réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, ...)
- Les matériaux, le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : blanc cassé ou gris clair, éléments de serrurerie : portails, grilles ou garde-corps et portes d'entrée peints de couleur sombre).
- Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à quatre versants sur une construction **en plan carré** sont interdites.

## Matériaux

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

Toutefois, les toitures plates ou terrasses sont admises.

Les habitations déjà couvertes par de l'ardoise ou une autre forme de tuiles, pourront être rénovées en utilisant les matériaux déjà présents.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Le bardage bois est autorisé.

Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert, violet et rose sont interdites
- mur de clôture : en accord avec la couleur des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

### 1.2.2.3. Clôtures

#### Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

#### Sur voie ou emprise publique ou sur voie privée, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels ou en maçonnerie enduite, ne devant pas dépasser 1,50 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- le grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive.
- les haies vives.
- Les clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée peuvent être doublée d'une clôture végétale composée d'une haie mélangée d'essences locales.

Sont interdits :

- Les haies constituées **uniquement** d'essences à feuillages persistants.
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.

**En limite séparative, la hauteur des clôtures implantées ne doit pas excéder 2 mètres.**

**Quelle que soit leur implantation, les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques (perméables à la petite faune) ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.**

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation (PPRI) reportés sur le règlement graphique et en annexes du PLU, les clôtures ne devront pas être une gêne pour l'écoulement des eaux.**

#### **1.2.2.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle (ex : logements traversants) ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

### **1.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **1.2.3.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)**

Non réglementé

#### **1.2.3.2. Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...**

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant. En cas de suppression d'un élément arboré existant, il pourra être exigée le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

**Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.



### 1.2.4. STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.20 des Dispositions Générales.

## 1.3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 1.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

#### Les accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 mètres.

A partir de 2 logements (opération ou division), un accès commun avec entrées jumelées doit être créé.

A partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants (paragraphe « La voirie »).

La profondeur de l'accès ou du chemin d'accès est limité à **30 mètres**. Au-delà de cette profondeur, l'accès est considéré comme une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie du paragraphe suivant « La voirie ».

#### La voirie

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 collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

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 et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur définie comme suit.:

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

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 et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.

De façon exceptionnelle et en lien avec la configuration des terrains ou de l'opération, les voies nouvelles en impasse pourront excéder une longueur de 60 mètres sans pouvoir toutefois dépasser 100 mètres au maximum.

### **1.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

#### **1.3.2.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **1.3.2.2. Assainissement**

##### Eaux usées

Cf. dispositions générales

##### Eaux pluviales

Cf. dispositions générales

#### **1.3.2.3. Autres réseaux**

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

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

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

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

#### **1.3.2.4. Réseaux de communications électroniques**

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

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

#### **1.3.2.5. Déchets**

Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération.

## **6. ZONE UH**

**Zone urbaine à dominante d'habitat**

## 1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### 1.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	X	* Les extensions des constructions à destination agricole ou d'exploitation forestière existantes à la date d'approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	X	* La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle ne donne pas lieu à la création d'un nouveau logement
	<i>Hébergement</i>	X	
<b>Commerce et activité de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X	* La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées à commerce, artisanat et services existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et qu'elles soient limitées à une seule extension à compter de l'approbation du PLU et de ses annexes
	<i>Restauration</i>	X	
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	X	
	<i>Cinéma</i>	X	
	<i>Hôtels</i>	X	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Lieux de culte</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>	X	* La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives,), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols,...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de
	<i>Entrepôt</i>	X	

	Bureau	X	stockage,...), dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et qu'elles soient limitées à une seule extension à compter de l'approbation du PLU et de ses annexes
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

\* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	X	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles / Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisés sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	

Dans les secteurs concernés par le risque inondation reportés sur le règlement graphique et en annexe du PLU, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- **Secteurs couverts par un PPRi** : Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi annexé au présent PLU.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la berge des ruisseaux identifiés dans la cartographie en annexe du présent règlement.

Dans cette marge, la transparence à l'eau des aménagements (clôture, ...) doit être maintenue.

Dans les secteurs et espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits toutes les nouvelles constructions et travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité architecturale, paysagère et écologiques de ces espaces. Seuls les travaux pour des extensions des constructions existantes, de piscine et d'annexes de moins de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou les travaux nécessaires à la restauration, ou ceux nécessaires à la valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire le patrimoine et les milieux présents.

La démolition de ces éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme est interdite, sauf contraintes technique (Cf. article 1-1 de l'annexe Prescriptions relatives au Patrimoine Local).

### 1.1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans toute la zone UH, afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération sur le bâti existant générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## 1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

**Les dispositions qui suivent (1.2.1), ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

### 1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Excepté les dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront respecter les dispositions suivantes.

#### 1.2.1.1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises

**En dehors des agglomérations, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.19 des Dispositions Générales.**

Les constructions doivent être édifiées selon un recul minimal de 5 mètres :

- Des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

Un autre recul par rapport à l'alignement peut être admis ou imposé :

- Pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- En vue de préserver l'ordonnancement des constructions sur une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, la construction devra s'aligner sur la construction mitoyenne (accolée ou non).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

#### 1.2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

*Dans une bande d'une profondeur de 30m comptés depuis l'alignement (bande A)*

- Les constructions doivent être implantées :
  - Soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres.
  - Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
- Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :
  - Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la façade de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur totale de l'annexe soit inférieure ou égale à 2,50 mètres à l'égout du toit, et que leur emprise au sol n'excède pas 50m<sup>2</sup>.
- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Au-delà d'une profondeur de 30m comptés depuis l'alignement (bande B)

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la façade de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.
- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur totale de l'annexe soit inférieure ou égale à 2,50 mètres à l'égout du toit, et que leur emprise au sol n'excède pas 50m<sup>2</sup>.
- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans les bandes A et B

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la berge des ruisseaux identifiés dans la cartographie en annexe du présent règlement.

Dans cette marge, la transparence à l'eau des aménagements (clôture, ...) doit être maintenue.

#### **1.2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

**L'implantation non contiguë de plusieurs habitations** sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

#### **1.2.1.4. Emprise au sol**

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Dans une bande d'une profondeur de 30m comptés depuis l'alignement (bande A)

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 30% de la bande A.

Au-delà d'une profondeur de 30m comptés depuis l'alignement (bande B)

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 10% de la bande B.



#### 1.2.1.5. Hauteur des constructions

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Dans une bande d'une profondeur de 30m comptés depuis l'alignement (bande A)

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Au-delà d'une profondeur de 30m comptés depuis l'alignement (bande B)

La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres.

Dans les bandes A et B

Toutefois, il est laissé la possibilité d'une plus grande hauteur lorsque le faîtage et la façade de la nouvelle construction s'alignent sur celui d'une construction mitoyenne (accolée) de plus grande hauteur.

La hauteur des annexes séparées de la construction principale implanté en limite séparative est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

#### 1.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au patrimoine Local).

##### 1.2.2.1. Constructions, extensions ou réhabilitation des constructions contemporaines

En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration, ...) et l'insertion de ce bâti dans l'environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et des paysages dans lesquels ils s'insèrent, notamment en ce qui concerne le volume des constructions, la forme, le type de toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à quatre versants sur une construction **en plan carré** sont interdites.

### 1.2.2.2. *Constructions anciennes et traditionnelles (en pierre, ...)*

**Le respect de l'architecture locale** doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

**Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes** qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

Toute intervention, modification ou extension du bâti existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture. Dans tous les cas, les toitures terrasses ne pourront être acceptées que pour des annexes à la construction accolées au bâtiment principal ou dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants.
- Les formes et les proportions des percements
- Les matériaux utilisés (maçonneries de pierre et de moellons, enduits et joints réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, ...)
- Les matériaux, le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : blanc cassé ou gris clair, éléments de serrurerie : portails, grilles ou garde-corps et portes d'entrée peints de couleur sombre).
- Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites.

#### Matériaux

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

Toutefois, les toitures plates ou terrasses sont admises.

Les habitations déjà couvertes par de l'ardoise ou une autre forme de tuiles, pourront être rénovées en utilisant les matériaux déjà présents.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Le bardage bois est autorisé.

Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert, violet et rose sont interdites
- mur de clôture : en accord avec la couleur des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

#### Ouvertures

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges : Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement, et appui ou seuil, en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les linteaux en bois sont autorisés en fonction de la nature de la construction (bâtiment agricole ou dépendance).

### **1.2.2.3. Clôtures**

#### **Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :**

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

#### **Sur voie ou emprise publique ou sur voie privée, seules sont autorisées les clôtures suivantes :**

- Les murs traditionnels ou en maçonnerie enduite, ne devant pas dépasser 1,50 mètre. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 mètre par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 mètre. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- le grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre éventuellement doublé d'une haie vive.
- les haies vives.
- Les clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée peuvent être doublée d'une clôture végétale composée d'une haie mélangée d'essences locales.

Sont interdits :

- Les haies constituées **uniquement** d'essences à feuillages persistants.
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.

#### **En limite séparative, la hauteur des clôtures implantées ne doit pas excéder 2 mètres.**

Sauf considérations tenant à la forme ou aux dimensions du terrain ou à l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de ses annexes, dûment justifiées, les portails de clôture seront réalisés en retrait par rapport à la limite du terrain de manière à former un « parking de midi » d'une profondeur de 5 mètres. Les modalités d'ouverture du portail ne devront pas gêner l'utilisation dudit parking, l'ouverture du portail devant se faire vers l'intérieur du lot.

**Quelle que soit leur implantation, les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques (perméables à la petite faune) ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.**

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation (PPRI) reportés sur le règlement graphique et en annexes du PLU, les clôtures ne devront pas être une gêne pour l'écoulement des eaux.**

### **1.2.2.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle (ex : logements traversants) ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

### **1.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **1.2.3.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)**

Dans une bande d'une profondeur de 30m comptés depuis l'alignement (bande A)

Au moins 60% de la bande A doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

Au-delà d'une profondeur de 30m comptés depuis l'alignement (bande B)

Au moins 80% de la bande B doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

#### **1.2.3.2. Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...**

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant. En cas de suppression d'un élément arboré existant, il pourra être exigée le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

**Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L ;151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

### **1.2.4. STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.20 des Dispositions Générales.

## 1.3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 1.3.1. **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

#### Les accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 mètres.

A partir de 2 logements (opération ou division), un accès commun avec entrées jumelées doit être créé.

A partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants (paragraphe « La voirie »).

La profondeur de l'accès ou du chemin d'accès est limité à **30 mètres**. Au-delà de cette profondeur, l'accès est considéré comme une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie du paragraphe suivant « La voirie ».

#### La voirie

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 collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

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 et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur définie comme suit.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

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 et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.

De façon exceptionnelle et en lien avec la configuration des terrains ou de l'opération, les voies nouvelles en impasse pourront excéder une longueur de 60 mètres sans pouvoir toutefois dépasser 100 mètres au maximum.

### **1.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

#### **1.3.2.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **1.3.2.2. Assainissement**

##### Eaux usées

Cf. dispositions générales

##### Eaux pluviales

Cf. dispositions générales

#### **1.3.2.3. Autres réseaux**

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

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

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

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

#### **1.3.2.4. Réseaux de communications électroniques**

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

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

#### **1.3.2.5. Déchets**

Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

---

Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération.

## 7. ZONE UV

**Zone urbaine dense (villages anciens et hameaux anciens)**



## 1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### 1.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X	* Les extensions des constructions à destination agricole et d'exploitation forestière existantes à la date d'approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	Exploitation forestière	X	
<b>Habitation</b>	Logement	X	* La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas générer de logements de moins de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Hébergement	X	
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X	* La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées à l'artisanat, au commerce et aux activités de service existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et qu'elles soient limitées à une seule extension à compter de l'approbation du PLU et de ses annexes
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Cinéma	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X	* La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives,, d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols,...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,...), dans la limite de 50% de la
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

			surface de plancher existante et qu'elles soient limitées à une seule extension à compter de l'approbation du PLU et de ses annexes
--	--	--	---

\* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs</i>	X	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles / Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>	<b>Autorisés sous conditions</b>	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en oeuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	

Dans les secteurs concernés par le risque inondation reportés sur le règlement graphique et en annexe du PLU, les prescriptions suivantes s'appliquent :

**Secteurs couverts par un PPRI** : Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRI annexé au présent PLU.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la berge des ruisseaux identifiés dans la cartographie en annexe du présent règlement.

Dans cette marge, la transparence à l'eau des aménagements (clôture, ...) doit être maintenue.

Dans les secteurs et espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits toutes les nouvelles constructions et travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité architecturale, paysagère et écologique de ces espaces. Seuls les travaux pour des extensions des constructions existantes, de piscine et d'annexes de moins de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou les travaux nécessaires à la restauration, ou ceux nécessaires à la valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire le patrimoine et les milieux présents.

La démolition de ces éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme est interdite, sauf contraintes techniques (Cf. article 1-1 de l'annexe Prescriptions relatives au Patrimoine Local).

### 1.1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans toute la zone UV, afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

**Les dispositions qui suivent (1.2.1), ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

### **1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Excepté les dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront respecter les dispositions suivantes.

#### **1.2.1.1. *Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises***

**En dehors des agglomérations, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.19 des Dispositions Générales.**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement :

- Des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

Un autre recul par rapport à l'alignement peut être admis ou imposé :

- Pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- En vue de préserver l'ordonnancement des constructions sur une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, la construction devra s'aligner sur la construction mitoyenne (accolée ou non).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

#### **1.2.1.2. *Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives***

***Dans une bande d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bandeA)***

- Les constructions doivent être implantées :
  - Soit sur les limites séparatives,
  - Soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres.

- Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :
  - Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la façade de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.
  - Les constructions annexes non incorporées à la construction principale : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur totale de l'annexe soit inférieure ou égale à 2,50 mètres à l'égout du toit, et que leur emprise au sol n'excède pas 50m<sup>2</sup>.
  - Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Au-delà d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande B)

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la façade de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.
- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur totale de l'annexe soit inférieure ou égale à 2,50 mètres à l'égout du toit, et que leur emprise au sol n'excède pas 50m<sup>2</sup>.
- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans les bandes A et B

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toutes les constructions et clôtures sont interdites dans les marges de recul le long des cours d'eau définies dans le tableau figurant en annexe. Dans cette marge, la transparence à l'eau des aménagements (clôture, ...) doit être maintenue.

**1.2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Dans une bande d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande A)

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.

Au-delà d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande B)

Une distance de 6 mètres sera exigée entre deux constructions non contigües.

#### **1.2.1.4. Emprise au sol**

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Dans une bande d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande A)

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 40% de la bande A.

Au-delà d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande B)

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 20% de la bande B.

#### **1.2.1.5. Hauteur des constructions**

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Dans une bande d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande A)

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Au-delà d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande B)

La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres.

Dans les bandes A et B

Toutefois, il est laissé la possibilité d'une plus grande hauteur lorsque le faîtage et la façade de la nouvelle construction s'alignent sur celui d'une construction mitoyenne (accolée) de plus grande hauteur.

La hauteur des annexes séparées de la construction principale implanté en limite séparative est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

### **1.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au patrimoine Local).

### 1.2.2.1. *Constructions, extensions ou réhabilitation des constructions contemporaines*

En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration, ...) et l'insertion de ce bâti dans l'environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et des paysages dans lesquels ils s'insèrent, notamment en ce qui concerne le volume des constructions, la forme, le type de toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à quatre versants sur une construction **en plan carré** sont interdites.

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve de respecter le principe d'ordonnement de la façade d'origine. Sauf cas particulier, des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges : Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

### 1.2.2.2. *Constructions anciennes et traditionnelles (en pierre, ...)*

**Le respect de l'architecture locale** doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

**Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes** qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

Toute intervention, modification ou extension du bâti existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture. Dans tous les cas, les toitures terrasses ne pourront être acceptées que pour des annexes à la construction accolées au bâtiment principal ou dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants.
- Les formes et les proportions des percements
- Les matériaux utilisés (maçonneries de pierre et de moellons, enduits et joints réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, ...)
- Les matériaux, le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : blanc cassé ou gris clair, éléments de serrurerie : portails, grilles ou garde-corps et portes d'entrée peints de couleur sombre).
- Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à quatre versants sur une construction **en plan carré** sont interdites.

### Matériaux

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

Toutefois, les toitures plates ou terrasses sont admises.

Les habitations déjà couvertes par de l'ardoise ou une autre forme de tuiles, pourront être rénovées en utilisant les matériaux déjà présents.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Le bardage bois est autorisé.

Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert, violet et rose sont interdites
- mur de clôture : en accord avec la couleur des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

### Ouvertures

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges : Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement, et appui ou seuil, en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les linteaux en bois sont autorisés en fonction de la nature de la construction (bâtiment agricole ou dépendance).

### **1.2.2.3. Clôtures**

**Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :**

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

Sur voie ou emprise publique ou sur voie privée, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels ou en maçonnerie enduite, ne devant pas dépasser 1,50 mètre. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 mètre par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 mètre. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- le grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre éventuellement doublé d'une haie vive,
- les haies vives.
- Les clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée peuvent être doublée d'une clôture végétale composée d'une haie mélangée d'essences locales.

Sont interdits :

- Les haies constituées **uniquement** d'essences à feuillages persistants,
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.

**En limite séparative, la hauteur des clôtures implantées ne doit pas excéder 2 mètres.**

**Quelle que soit leur implantation, les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques (perméables à la petite faune) ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.**

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation (PPRI) reportés sur le règlement graphique et en annexes du PLU, les clôtures ne devront pas être une gêne pour l'écoulement des eaux.**

### **1.2.2.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle (ex : logements traversants) ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

### **1.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **1.2.3.1. *Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)***

*Dans une bande d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande A)*

Au moins 50% de la bande A doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

*Au-delà d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande B)*

Au moins 70% de la bande B doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

#### **1.2.3.2. *Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...***

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant. En cas de suppression d'un élément arboré existant, il pourra être exigée le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places.

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'un seul tenant. Les éléments techniques ne pourront pas être intégrés dans les espaces verts qui doivent être maintenus d'un seul tenant.

L'aménagement d'espaces verts communs devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

**Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.



De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

#### 1.2.4. STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.20 des Dispositions Générales.

### 1.3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 1.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

##### Les accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 mètres.

A partir de 2 logements (opération ou division), un accès commun avec entrées jumelées doit être créé.

A partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants (paragraphe « La voirie »).

La profondeur de l'accès ou du chemin d'accès est limité à **20 mètres**. Au-delà de cette profondeur, l'accès est considéré comme une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie du paragraphe suivant « La voirie ».

##### La voirie

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 collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

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 et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur définie comme suit.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

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 et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.

De façon exceptionnelle et en lien avec la configuration des terrains ou de l'opération, les voies nouvelles en impasse pourront excéder une longueur de 60 mètres sans pouvoir toutefois dépasser 100 mètres au maximum.

### **1.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

#### **1.3.2.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **1.3.2.2. Assainissement**

##### Eaux usées

Cf. dispositions générales

##### Eaux pluviales

Cf. dispositions générales

#### **1.3.2.3. Autres réseaux**

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

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

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

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

#### **1.3.2.4. Réseaux de communications électroniques**

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

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

#### 1.3.2.5. Déchets

Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération.

## 8. ZONE UX

**Zone d'activités économiques à vocation artisanale**

## 1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### 1.1.1. **INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	X	* Les extensions des constructions à destination agricole ou d'exploitation forestière existantes à la date d'approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	X	* Les logements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction.
	<i>Hébergement</i>	X	Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher, et le logement est aménagé à l'intérieur des bâtiments autorisés dans la zone.
<b>Commerce et activité de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		* Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat *Les constructions destinées au commerce de détail sont interdites.
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>		
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Cinéma</i>	X	
	<i>Hôtels</i>	X	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	X	
	<i>Équipements sportifs</i>	X	
	<i>Lieux de culte</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>		
	<i>Bureau</i>		

	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

\* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	X	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles / Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisés sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	

Dans les secteurs concernés par le risque inondation reportés sur le règlement graphique et en annexe du PLU, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- **Secteurs couverts par un PPRi** : Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi annexé au présent PLU.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la berge des ruisseaux identifiés dans la cartographie en annexe du présent règlement.

Dans cette marge, la transparence à l'eau des aménagements (clôture, ...) doit être maintenue.

Dans les secteurs et espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits toutes les nouvelles constructions et travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité architecturale, paysagère et écologiques de ces espaces. Seuls les travaux pour des extensions des constructions existantes, de piscine et d'annexes de moins de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou les travaux nécessaires à la restauration, ou ceux nécessaires à la valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire le patrimoine et les milieux présents.

La démolition de ces éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme est interdite, sauf contraintes technique (Cf. article 1-1 de l'annexe Prescriptions relatives au Patrimoine Local).

## **1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

**Les dispositions qui suivent (1.2.1), ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

## **1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **1.2.1.1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises**

**En dehors des agglomérations, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.19 des Dispositions Générales.**

**En agglomération et sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.**

### **1.2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives à l'exception des annexes.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la berge des ruisseaux identifiés dans la cartographie en annexe du présent règlement.

Dans cette marge, la transparence à l'eau des aménagements (clôture, ...) doit être maintenue.

### **1.2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé

### **1.2.1.4. Emprise au sol**

Définition cf. lexique en annexe du règlement

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 60 % de la superficie de l'unité foncière.

### **1.2.1.5. Hauteur des constructions**

Définition cf. lexique en annexe du règlement

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Toutefois, il est laissé la possibilité d'une plus grande hauteur pour les silos.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

La hauteur des annexes séparées implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

## **1.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au patrimoine Local).

Toutes les constructions devront présenter une simplicité du volume. Néanmoins, la recherche architecturale pourra être autorisée.

### **1.2.2.1. Façades**

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les constructions en bois sont autorisées mais les constructions en rondin de bois (fuste) sont interdites. **Le bardage bois est autorisé.**

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

En cas de recours à des dispositifs lumineux destinés à souligner la raison sociale de l'activité, ils doivent être conçus de façon à ne générer aucune nuisance pour le voisinage, ni aucune incidence sur la faune nocturne.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées. Dans ce cas, ces dernières doivent être équipées de systèmes anti-reflets.

### **1.2.2.2. Toitures**

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures plates ou terrasses sont admises.

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

### **1.2.2.3. Clôtures**

#### **Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :**

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs bahuts, n'excédant pas 1,20 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmontés d'une grille, grillage (souple ou rigide) ou palissade ; l'ensemble ne devant pas dépasser 2 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- Les clôtures ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres) sans excéder 2 m de hauteur.



- Les clôtures en grillage (souple ou rigide) éventuellement doublées d'une haie mélangée d'essences locales.
- Les clôtures végétales composées d'une haie mélangée d'essences locales.

Sont interdits :

- Les haies constituées **uniquement** d'essences à feuillages persistants,
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.
- Les clôtures et haies (y compris provisoires) réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

**En limite séparative, la hauteur des clôtures implantées ne doit pas excéder 2 mètres.**

**Quelle que soit leur implantation, les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques (perméables à la petite faune) ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.**

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation (PPRI) reportés sur le règlement graphique et en annexes du PLU, les clôtures ne devront pas être une gêne pour l'écoulement des eaux.**

#### **1.2.2.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle (ex : logements traversants) ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

### **1.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **1.2.3.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)**

Au moins 15% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».

#### **1.2.3.2. Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...**

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant. En cas de suppression d'un élément arboré existant, il pourra être exigée le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places.

15% minimum de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'un seul tenant. Les éléments techniques ne pourront pas être intégrés dans les espaces verts qui doivent être maintenus d'un seul tenant.

L'aménagement d'espaces verts communs devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

**Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

#### **1.2.4. STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.20 des Dispositions Générales.

### **1.3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **1.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

##### Les accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 mètres.

## La voirie

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 collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

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 et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur définie comme suit.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

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 et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

### **1.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

#### **1.3.2.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **1.3.2.2. Assainissement**

##### Eaux usées

Cf. dispositions générales

##### Eaux pluviales

Cf. dispositions générales

#### **1.3.2.3. Autres réseaux**

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

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

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

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

#### **1.3.2.4. Réseaux de communications électroniques**

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

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

## 9. ZONE UXC

**Zone d'activités économiques à vocation commerciale et  
artisanale**

## 1.4. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### 1.4.1. **INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
<b>Habitation</b>	Logement	X	* Les logements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction.
	Hébergement	X	Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher, et le logement est aménagé à l'intérieur des bâtiments autorisés dans la zone.
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat		
	Commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Cinéma	X	
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X	
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

\* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs</i>	X	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>	<b>Autorisés sous conditions</b>	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation reportés sur le règlement graphique et en annexe du PLU**, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- **Secteurs couverts par un PPRi** : Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi annexé au présent PLU.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la berge des ruisseaux identifiés dans la cartographie en annexe du présent règlement.

Dans cette marge, la transparence à l'eau des aménagements (clôture, ...) doit être maintenue.

Dans les secteurs et espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits toutes les nouvelles constructions et travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité architecturale, paysagère et écologiques de ces espaces. Seuls les travaux pour des extensions des constructions existantes, de piscine et d'annexes de moins de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou les travaux nécessaires à la restauration, ou ceux nécessaires à la valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire le patrimoine et les milieux présents.

La démolition de ces éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme est interdite, sauf contraintes technique (Cf. article 1-1 de l'annexe Prescriptions relatives au Patrimoine Local).

## **1.5. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

**Les dispositions qui suivent (1.2.1), ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

## 1.5.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 1.5.1.1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises

**En dehors des agglomérations, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.19 des Dispositions Générales.**

Le recul minimum à observer par rapport à l'axe de la Route départementale 674, initialement de 75 mètres, est ramené à 40 mètres comme justifié dans l'étude réalisée à ce titre figurant dans le rapport de présentation et au regard de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme.

**En agglomération et sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.**

### 1.5.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives à l'exception des annexes.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toutes les constructions et clôtures sont interdites dans les marges de recul le long des cours d'eau définies dans le tableau figurant en annexe. Dans cette marge, la transparence à l'eau des aménagements (clôture, ...) doit être maintenue.

### 1.5.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

### 1.5.1.4. Emprise au sol

Définition cf. lexique en annexe du règlement

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 60 % de la superficie de l'unité foncière.

### 1.5.1.5. Hauteur des constructions

Définition cf. lexique en annexe du règlement

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Toutefois, il est laissé la possibilité d'une plus grande hauteur pour les silos.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

La hauteur des annexes séparées implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.



## 1.5.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au patrimoine Local).

Les volumes bâtis doivent présenter une simplicité du volume. Néanmoins, la recherche architecturale pourra être autorisée.

### 1.5.2.1. Façades

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les constructions en bois sont autorisées mais les constructions en rondin de bois (fuste) sont interdites. **Le bardage bois est autorisé.**

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

En cas de recours à des dispositifs lumineux destinés à souligner la raison sociale de l'activité, ils doivent être conçus de façon à ne générer aucune nuisance pour le voisinage, ni aucune incidence sur la faune nocturne.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées. Dans ce cas, ces dernières doivent être équipées de systèmes anti-reflets.

### 1.5.2.2. Toitures

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures plates ou terrasses sont admises.

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

### 1.5.2.3. Clôtures

**Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :**

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs bahuts, n'excédant pas 1,20 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmontés d'une grille, grillage (souple ou rigide) ou palissade ; l'ensemble ne devant pas dépasser 2 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.

- Les clôtures ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres) sans excéder 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage (souple ou rigide) éventuellement doublées d'une haie mélangée d'essences locales.
- Les clôtures végétales composées d'une haie mélangée d'essences locales.

Sont interdits :

- Les haies constituées **uniquement** d'essences à feuillages persistants,
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.

**En limite séparative, la hauteur des clôtures implantées ne doit pas excéder 2 mètres.**

**Quelle que soit leur implantation, les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques (perméables à la petite faune) ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.**

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation (PPRI) reportés sur le règlement graphique et en annexes du PLU, les clôtures ne devront pas être une gêne pour l'écoulement des eaux.**

#### **1.5.2.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle (ex : logements traversants) ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

### **1.5.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **1.5.3.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)**

Au moins 15% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».

#### **1.5.3.2. Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...**

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant. En cas de suppression d'un

élément arboré existant, il pourra être exigée le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places.

Au moins 15% de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'un seul tenant. Les éléments techniques ne pourront pas être intégrés dans les espaces verts qui doivent être maintenus d'un seul tenant.

L'aménagement d'espaces verts communs devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

**Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

#### **1.5.4. STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.20 des Dispositions Générales.

## **1.6. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **1.6.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

#### Les accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la

protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 mètres.

#### La voirie

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 collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

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 et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur définie comme suit. ~~au moins égale à 5 mètres.~~

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

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 et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

### **1.6.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

#### **1.6.2.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **1.6.2.1. Assainissement**

##### Eaux usées

Cf. dispositions générales

##### Eaux pluviales

Cf. dispositions générales

#### **1.6.2.2. Autres réseaux**

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

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

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

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

#### **1.6.2.3. Réseaux de communications électroniques**

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

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

## 10. ZONE 1AU

## 1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### 1.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X	* Les extensions des constructions à destination agricole ou d'exploitation forestière existantes à la date d'approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	Exploitation forestière	X	
<b>Habitation</b>	Logement		Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition de s'intégrer dans un plan d'aménagement global portant sur l'ensemble de la zone et d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Seules les opérations sociales au sens de la Loi SRU sont autorisées sur une partie seulement de la zone, lorsqu'il n'est pas possible de faire autrement.
	Hébergement		
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Cinéma		
	Hôtel		
	Autres hébergements touristiques		
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	

	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	
--	------------------------------------	---	--

\* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	X	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles / Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisés sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	

Dans les secteurs concernés par le risque inondation reportés sur le règlement graphique et en annexe du PLU, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- **Secteurs couverts par un PPRi** : Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi annexé au présent PLU.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la berge des ruisseaux identifiés dans la cartographie en annexe du présent règlement.

Dans cette marge, la transparence à l'eau des aménagements (clôture, ...) doit être maintenue.

Dans les secteurs et espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits toutes les nouvelles constructions et travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité architecturale, paysagère et écologiques de ces espaces. Seuls les travaux pour des extensions des constructions existantes, de piscine et d'annexes de moins de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou les travaux nécessaires à la restauration, ou ceux nécessaires à la valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire le patrimoine et les milieux présents.

La démolition de ces éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme est interdite, sauf contraintes technique (Cf. article 1-1 de l'annexe Prescriptions relatives au Patrimoine Local).

### 1.1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Une servitude de mixité sociale est prévue dans l'OAP définie pour la zone 1AU.



## **1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

**Les dispositions qui suivent (1.2.1), ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

### **1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Excepté les dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront respecter les dispositions suivantes.

#### **1.2.1.1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.
- soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

Un autre recul par rapport à l'alignement peut être admis ou imposé :

- Pour les opérations de logement social.
- Pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade.
- En vue de préserver l'ordonnancement des constructions sur une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, la construction devra s'aligner sur la construction mitoyenne (accolée ou non).
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif.
- Pour les annexes.
- Dans le cas de parcelles à cheval sur des zones inondables du PPRI.

**Dans le secteur 1AUv, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

#### **1.2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,

- Soit sur au moins une limite séparative, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres.

Dans le secteur 1AUv, les constructions doivent être implantées :

- Soit sur au moins une limite séparative, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres.
- Soit à une distance minimale de 3 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.
- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur totale de l'annexe soit inférieure ou égale à 2,50 mètres à l'égout du toit, et que leur emprise au sol n'excède pas 50m<sup>2</sup>.
- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les opérations de logement social.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toutes les constructions et clôtures sont interdites dans les marges de recul le long des cours d'eau définies dans le tableau figurant en annexe. Dans cette marge, la transparence à l'eau des aménagements (clôture, ...) doit être maintenue.

#### **1.2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé

#### **1.2.1.4. Emprise au sol**

Définition cf. lexique en annexe du règlement

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 50% de la surface du terrain ou de l'unité foncière sauf pour les opérations de logement social.

En zone 1AUv :

Dans une bande d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande A)

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 40% de la surface du terrain en bande A.

Au-delà d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande B)

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 20% de la bande B.

### **1.2.1.5. Hauteur des constructions**

Définition cf. lexique en annexe du règlement

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Toutefois, il est laissé la possibilité d'une plus grande hauteur lorsque le faîtage et la façade de la nouvelle construction s'alignent sur celui d'une construction mitoyenne (accolée) de plus grande hauteur.

**Dans le secteur 1AUv,**

Dans une bande d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande A)

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Au-delà d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande B)

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

La hauteur des annexes séparées de la construction principale, implantées en limite séparative est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

## **1.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au Patrimoine Local).

Excepté dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront respecter les dispositions suivantes.

### **1.2.2.1. Constructions, extensions ou réhabilitation des constructions contemporaines**

En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration, ...) et l'insertion de ce bâti dans l'environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et des paysages dans lesquels ils s'insèrent, notamment en ce qui concerne le volume des constructions, la forme, le type de toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à quatre versants sur une construction **en plan carré** sont interdites.

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve de respecter le principe d'ordonnancement de la façade d'origine. Sauf cas particulier, des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les

fenêtres sont toujours plus hautes que larges : Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

#### **1.2.2.2. Constructions anciennes et traditionnelles (en pierre, ...)**

**Le respect de l'architecture locale** doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

**Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes** qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

Toute intervention, modification ou extension du bâti existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture. Dans tous les cas, les toitures terrasses ne pourront être acceptées que pour des annexes à la construction accolées au bâtiment principal ou dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants.
- Les formes et les proportions des percements
- Les matériaux utilisés (maçonneries de pierre et de moellons, enduits et joints réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, ...)
- Les matériaux, le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : blanc cassé ou gris clair, éléments de serrurerie : portails, grilles ou garde-corps et portes d'entrée peints de couleur sombre).
- Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites.

#### **1.2.2.3. Matériaux**

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

Toutefois, les toitures plates ou terrasses sont admises.

Les habitations déjà couvertes par de l'ardoise ou une autre forme de tuiles, pourront être rénovées en utilisant les matériaux déjà présents.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Le bardage bois est autorisé.

Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert, violet et rose sont interdites
- mur de clôture : en accord avec la couleur des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

#### **1.2.2.4. Clôtures**

**Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :**

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

Sur voie ou emprise publique ou sur voie privée, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels ou en maçonnerie enduite, ne devant pas dépasser 1,50 mètre. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 mètre par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 mètre. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- le grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre éventuellement doublé d'une haie vive,
- les haies vives.

Les clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée peuvent être doublée d'une clôture végétale composée d'une haie mélangée d'essences locales.

Sont interdits :

- Les haies constituées **uniquement** d'essences à feuillages persistants,
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.

**En limite séparative, la hauteur des clôtures implantées ne doit pas excéder 2 mètres.**

**Quelle que soit leur implantation, les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques (perméables à la petite faune) ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.**

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation (PPRI) reportés sur le règlement graphique et en annexes du PLU, les clôtures ne devront pas être une gêne pour l'écoulement des eaux.**

#### **1.2.2.5. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle (ex : logements traversants) ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

### **1.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **1.2.3.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)**

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant sauf pour les opérations de logement social.

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il déroge à la prescription précédente à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

En zone 1AUv :

Dans une bande d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande A)

Au moins 50% de la bande A doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

Au-delà d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande B)

Au moins 70% de la bande B doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

#### **1.2.3.2. Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...**

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant. En cas de suppression d'un élément arboré existant, il pourra être exigée le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places.

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'un seul tenant. Les éléments techniques ne pourront pas être intégrés dans les espaces verts qui doivent être maintenus d'un seul tenant.

L'aménagement d'espaces verts communs devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

#### **Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L ;151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

## 1.2.4. STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.20 des Dispositions Générales.

En cas de réhabilitation, de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à au paragraphe 1.20 des Dispositions Générales ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

Les changements de destination sans augmentation de surface de plancher ne génèrent pas de création de place de stationnement.

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 50 m<sup>2</sup>. Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 50 m<sup>2</sup>.

Quelle que soit la surface de plancher créée, sans changement de destination, dès lors qu'une aire de stationnement existante est supprimée, il n'est pas fait obligation de la reconstituer sur le terrain d'assiette de la construction existante. Toutefois, cette disposition peut être refusée si le report du stationnement sur les voies ou le domaine public présente un risque pour la sécurité des usagers de ces espaces. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

## 1.3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 1.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

#### Les accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 mètres.

A partir de 2 logements (opération ou division), un accès commun avec entrées jumelées doit être créé.

A partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants (paragraphe « La voirie »).

La profondeur de l'accès ou du chemin d'accès est limité à **20 mètres** au-delà de cette profondeur, l'accès est considéré comme une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie du paragraphe suivant « La voirie ».

#### La voirie

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 collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

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 et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur définie comme suit.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

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 et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.

De façon exceptionnelle et en lien avec la configuration des terrains ou de l'opération, les voies nouvelles en impasse pourront excéder une longueur de 60 mètres sans pouvoir toutefois dépasser 100 mètres au maximum.

### **1.3.2.        DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

#### **1.3.2.1.    Eau potable**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **1.3.2.2.    Assainissement**

##### Eaux usées

Cf. dispositions générales

##### Eaux pluviales

Cf. dispositions générales

#### **1.3.2.3.    Autres réseaux**

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

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

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



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

#### **1.3.2.4. Réseaux de communications électroniques**

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

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

#### **1.3.2.5. Déchets**

Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération.

## 11. ZONE 1AUX

## 1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### 1.1.1. **INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
<b>Habitation</b>	Logement	X	* Les logements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction.
	Hébergement	X	Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher, et le logement est aménagé à l'intérieur des bâtiments autorisés dans la zone.
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail		L'artisanat est autorisé dans la zone, sous réserve de ne pas être incompatible avec la proximité de l'habitat.  Le commerce de détail est interdit
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Cinéma	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X	
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

**\* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.**

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs</i>	X	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles / Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>	<b>Autorisés sous conditions</b>	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation reportés sur le règlement graphique et en annexe du PLU, les prescriptions suivantes s'appliquent :**

- **Secteurs couverts par un PPRI** : Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRI annexé au présent PLU.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la berge des ruisseaux identifiés dans la cartographie en annexe du présent règlement.

Dans cette marge, la transparence à l'eau des aménagements (clôture, ...) doit être maintenue.

Dans les secteurs et espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits toutes les nouvelles constructions et travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité architecturale, paysagère et écologiques de ces espaces. Seuls les travaux pour des extensions des constructions existantes, de piscine et d'annexes de moins de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou les travaux nécessaires à la restauration, ou ceux nécessaires à la valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire le patrimoine et les milieux présents.

La démolition de ces éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme est interdite, sauf contraintes technique (Cf. article 1-1 de l'annexe Prescriptions relatives au Patrimoine Local).

## **1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division

en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

**Les dispositions qui suivent (1.2.1), ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

## **1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **1.2.1.1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises**

**En dehors des agglomérations, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.19 des Dispositions Générales.**

**En agglomération et sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.**

### **1.2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives à l'exception des annexes.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la berge des ruisseaux identifiés dans la cartographie en annexe du présent règlement.

Dans cette marge, la transparence à l'eau des aménagements (clôture, ...) doit être maintenue.

### **1.2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé

### **1.2.1.4. Emprise au sol**

Définition cf. lexique en annexe du règlement

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 70 % de la superficie de l'unité foncière.

### **1.2.1.5. Hauteur des constructions**

Définition cf. lexique en annexe du règlement

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Toutefois, il est laissé la possibilité d'une plus grande hauteur pour les silos.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

La hauteur des annexes séparées implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

## **1.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au patrimoine Local).

Toutes les constructions devront présenter une simplicité du volume. Néanmoins, la recherche architecturale pourra être autorisée.

### **1.2.2.1. Façades**

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les constructions en bois sont autorisées mais les constructions en rondin de bois (fuste) sont interdites. **Le bardage bois est autorisé.**

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

En cas de recours à des dispositifs lumineux destinés à souligner la raison sociale de l'activité, ils doivent être conçus de façon à ne générer aucune nuisance pour le voisinage, ni aucune incidence sur la faune nocturne.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées. Dans ce cas, ces dernières doivent être équipées de systèmes anti-reflets.

### **1.2.2.2. Toitures**

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures plates ou terrasses sont admises.

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

### **1.2.2.3. Clôtures**

**Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :**

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs bahuts, n'excédant pas 1,20 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmontés d'une grille, grillage (souple ou rigide) ou palissade ; l'ensemble ne devant pas dépasser 2 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- Les clôtures ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres) sans excéder 2 m de hauteur.

- Les clôtures en grillage (souple ou rigide) éventuellement doublées d'une haie mélangée d'essences locales.
- Les clôtures végétales composées d'une haie mélangée d'essences locales.

Sont interdits :

- Les haies constituées **uniquement** d'essences à feuillages persistants,
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.
- Les clôtures et haies (y compris provisoires) réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

**En limite séparative, la hauteur des clôtures implantées ne doit pas excéder 2 mètres.**

**Quelle que soit leur implantation, les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques (perméables à la petite faune) ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.**

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation (PPRI) reportés sur le règlement graphique et en annexes du PLU, les clôtures ne devront pas être une gêne pour l'écoulement des eaux.**

#### **1.2.2.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle (ex : logements traversants) ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

### **1.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **1.2.3.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)**

Au moins 15% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».

#### **1.2.3.2. Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...**

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant. En cas de suppression d'un élément arboré existant, il pourra être exigée le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places.

Au moins 15 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'un seul tenant. Les éléments techniques ne pourront pas être intégrés dans les espaces verts qui doivent être maintenus d'un seul tenant.

L'aménagement d'espaces verts communs devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

**Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

#### 1.2.4. STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.20 des Dispositions Générales.

### 1.3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 1.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

##### Les accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 mètres.

##### La voirie



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 collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

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 et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur définie comme suit.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

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 et de collecte des déchets ménagers pour les voies publiques ou voies privées susceptibles d'être empruntées par ces engins.

### 1.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

#### 1.3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 1.3.2.2. Assainissement

##### Eaux usées

Cf. dispositions générales

##### Eaux pluviales

Cf. dispositions générales

#### 1.3.2.3. Autres réseaux

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

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

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

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

**1.3.2.4. Réseaux de communications électroniques**

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

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

## 12. ZONE 2AU

## **1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

### **1.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES**

Dans la zone 2AU, 2AUe, est interdit tout usage, affectation des sols, constructions et activités, à l'exception des ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

## 13. ZONE A

**Zone agricole**

**Zone Ap**

**Zone Ax**

**Zone Avp**

## 1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### 1.1.1. **INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES**

#### 1.1.1.1. ***Sont interdites :***

Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » est interdit.

Sont notamment interdits :

- les dispositifs d'assainissement non collectifs (hors réhabilitation de l'existant lorsque le dispositif existant est déjà dans la zone)
- Les clôtures non agricoles et forestières (sauf dans les conditions mentionnées au paragraphe suivant)
- Les exploitations de carrières de graves, sables, etc...
- Les comblements de marres, étangs, plans d'eau, etc

#### 1.1.1.2. ***Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :***

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les installations photovoltaïques sur les constructions agricoles,
- Les constructions et installations de production d'énergie renouvelable sur les sites d'exploitations agricoles, à condition de respecter la réglementation en vigueur.
- Les installations de production d'énergies renouvelables de type photovoltaïque sous réserve de respecter le cumul des conditions suivantes :
  - **de s'inscrire dans une démarche d'agrivoltaïsme**, l'installation agrivoltaïque devant satisfaire aux dispositions figurant dans l'article L.314-36 du Code de l'Energie ;
  - de permettre un retour à l'état initial du site, à l'issue de la durée de vie du projet, via le démantèlement de l'ensemble des installations et réalisé conformément à la réglementation applicable au moment de celui-ci ;
  - d'être en cohérence avec la charte de la Chambre d'Agriculture de Gironde ;
  - de démontrer la bonne intégration des installations et constructions avec le contexte environnemental (notamment écologique) et paysager dans lequel celles-ci s'inscrivent ;
  - d'être isolée du public via l'installation d'une clôture périphérique, de type grillagé et dotée de portail(s) sécurisé(s), et permettant le passage de la petite faune, ainsi que l'intégration paysagère du site ;
  - de présenter les aménagements nécessaires à la défense du site en cas d'incendie, ainsi que ses abords immédiats (ex : citerne, hydrant...), ainsi que des accès permettant leur maintenance et l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont donc autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques (exemple : ouvrages HTB,...). Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les constructions et aménagements nécessaires à l'activité autoroutière sans limite de surface de plancher sur l'unité foncière, y compris affouillements et exhaussements de sol qui y sont liés.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de :
  - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
  - Ou 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant. La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Elle pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, n'est autorisée que la création de surface de plancher lorsqu'elle reste dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- L'implantation de constructions et installations annexes à la construction d'habitation existante (d'une emprise au sol inférieure à 75m<sup>2</sup>) à condition qu'elles soient situées à une distance d'éloignement maximum de 30 mètres comptés à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.

Toutefois les prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus peuvent être dépassées :

- Si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées,
- Et/ou pour les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs qui pourront quant à eux être situés à une distance d'éloignement maximum de 50 mètres de la construction d'habitation,
- La construction d'annexes à l'habitation est autorisée dans la limite de :
  - 4 annexes par habitation, dont 1 piscine,
  - 75m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée pour les annexes (hors emprise du bassin et plages de la piscine),
  - La surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant, hors emprise du bassin et des plages de piscines.

Les annexes devront être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme,
- En dehors des secteurs Ap, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Dans toute la zone A, afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Sont également admises :

- les clôtures autres qu'agricole ou forestière sous conditions qu'elles soient destinées à enclore une propriété bâtie comprenant une habitation régulièrement autorisée, implantée à l'intérieur de la zone N ou en dehors de la zone (parcelle à cheval sur 2 zones).

**Dans le secteur Ap, sont autorisés uniquement :**

- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics (à l'exclusion des centrales photovoltaïque ou agri-photovoltaïque) à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site, et sous réserve de justifier de ne pouvoir s'implanter ailleurs,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les constructions et aménagements nécessaires à l'activité autoroutière sans limite de surface de plancher sur l'unité foncière, y compris affouillements et exhaussements de sol qui y sont liés.
- Les extensions limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU.
- Seulement dans le cadre de projets de préservation du patrimoine naturel et/ou paysager nécessitant un entretien des milieux par écopastoralisme (exemple : pâturage ovin), les constructions agricoles d'une emprise au sol maximale cumulée de 30m<sup>2</sup> sur la durée du PLU, et sous réserve d'être légères et démontables.

**Dans le secteur Apv situé au niveau de l'aire d'autoroute des « Vignes Nord », sont uniquement autorisés les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien d'un parc de production d'énergie renouvelable (parc photovoltaïque), sous réserve :**

- de permettre la réversibilité du projet et la remise en état du site, une fois l'exploitation de celui-ci terminée.
- d'intégrer les aménagements nécessaires à la défense du site en cas d'incendie, ainsi que ses abords immédiats. Le site devra disposer :
  - au minimum d'une citerne de 120 m<sup>3</sup>.
  - d'une bande de terre (maintenue sans végétation) sur le pourtour Nord du site.
- d'être isolée du public, au moyen d'une clôture périphérique ;
- d'intégrer des pistes légères internes permettant la maintenance du site et l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Ces pistes feront le tour de la zone clôturée.
- d'une intégration paysagère le long de la route des Taillis, via la plantation d'une haie multi-strate agrémentée d'arbres de haute tige, et composée d'essences choisies qui tiennent compte des espèces inventoriées dans le secteur de projet.

Le démantèlement de la centrale photovoltaïque doit être réalisé selon les conditions réglementaires applicables lors du démantèlement.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel, de ne pouvoir s'implanter ailleurs. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont donc autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques (exemple : ouvrages HTB,...).

Les constructions et aménagements nécessaires à l'activité autoroutière sans limite de surface de plancher sur l'unité foncière, y compris affouillements et exhaussements de sol qui y sont liés.

**Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :**

**Dans les secteurs Ax, sont autorisés :**

- Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail ou de bureau, ou à destination d'activités de prestations de services agricoles : bureaux, stockage de matériel agricole, ...

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation reportés sur le règlement graphique et en annexes du PLU, les prescriptions suivantes s'appliquent :**



- **Secteurs couverts par un PPRi** : Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi annexé au présent PLU.

Dans les secteurs et espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits toutes les nouvelles constructions et travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité architecturale, paysagère et écologiques de ces espaces. Seuls les travaux pour des extensions des constructions existantes, de piscine et d'annexes de moins de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou les travaux nécessaires à la restauration, ou ceux nécessaires à la valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire le patrimoine et les milieux présents.

La démolition de ces éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme est interdite, sauf contraintes technique (Cf. article 1-1 de l'annexe Prescriptions relatives au Patrimoine Local).

## **1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

### **1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1.2.1.1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises**

Les constructions doivent être édifiées selon :

- Des reculs imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.19 des Dispositions Générales.
- Un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, le long des autres voies publiques.

Un autre recul par rapport à l'alignement peut être admis ou imposé pour l'extension des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

#### **1.2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé pour les constructions à destination agricole et forestière.

Les autres constructions doivent être édifiées à :

- Au moins 3 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur totale de l'annexe soit inférieure ou égale à 3 mètres, et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine à condition que la hauteur totale de l'annexe ne dépasse pas la hauteur de la construction existante sur laquelle elle s'adosse.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toutes les constructions et clôtures sont interdites dans les marges de recul le long des cours d'eau définies dans le tableau figurant en annexe. Dans cette marge, la transparence à l'eau des aménagements (clôture, ...) doit être maintenue.

#### **1.2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé pour les constructions à destination agricole et forestière.

Les annexes des constructions d'habitation existantes doivent être situées à une distance d'éloignement maximum de 30 mètres comptée à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante sauf impossibilité démontrée par l'exploitant.

Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs pourront quant à eux être situés à une distance d'éloignement maximum de 50 mètres de la construction d'habitation sauf impossibilité démontrée par l'exploitant.

#### **1.2.1.4. Emprise au sol**

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Non réglementé pour les constructions à destination agricole ou forestière.

Dans la zone A, l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- Ou 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Elle pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, n'est autorisée que la création de surface de plancher lorsqu'elle reste dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

#### **Dans les secteurs Ax**

L'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à :

- 450m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'élevage canin,
- 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la pension canine.

**Dans le secteur Apv**, l'emprise au sol cumulée des postes électriques est limitée à 170 m<sup>2</sup>.

#### **1.2.1.5. Hauteur des constructions**

*Définition cf. lexique en annexe du règlement*

La hauteur maximale des constructions agricoles est limitée à 12 mètres à l'exception des éléments techniques (ex : cuves, silos ...).

La hauteur des constructions d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 2,8 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

**Dans les secteurs Ax**, la hauteur d'une construction ne pourra pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

**Dans le secteur Apv**, la hauteur des constructions et installations nécessaires au fonctionnement du parc photovoltaïque ne peut excéder :

- Pour les tables : 3,30 m pour le point le plus haut par rapport au terrain naturel ;
- Pour les postes électriques : 3,20 m par rapport au terrain naturel.

## 1.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au patrimoine Local).

### 1.2.2.1. Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes

#### Constructions neuves, extensions ou réhabilitation des constructions

En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration, ...) et l'insertion de ce bâti dans l'environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et des paysages dans lesquels ils s'insèrent, notamment en ce qui concerne le volume des constructions, la forme, le type de toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à quatre versants sur une construction **en plan carré** sont interdites.

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve de respecter le principe d'ordonnancement de la façade d'origine. Sauf cas particulier, des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges : Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

#### Constructions anciennes et traditionnelles (en pierre, ...)

**Le respect de l'architecture locale** doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

**Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes** qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

Toute intervention, modification ou extension du bâti existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture. Dans tous les cas, les toitures terrasses ne pourront être acceptées que pour des annexes à la construction accolées au bâtiment principal ou dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants.
- Les formes et les proportions des percements
- Les matériaux utilisés (maçonneries de pierre et de moellons, enduits et joints réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, ...)
- Les matériaux, le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : blanc cassé ou gris clair, éléments de serrurerie : portails, grilles ou garde-corps et portes d'entrée peints de couleur sombre).
- Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites.

### Matériaux

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

Toutefois, les toitures plates ou terrasses sont admises.

Les habitations déjà couvertes par de l'ardoise ou une autre forme de tuiles, pourront être rénovées en utilisant les matériaux déjà présents.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Le bardage bois est autorisé.

Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert, violet et rose sont interdites,
- mur de clôture : en accord avec la couleur des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

### Ouvertures

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges : Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement, et appui ou seuil, en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les linteaux en bois sont autorisés en fonction de la nature de la construction (bâtiment agricole ou dépendance).

#### **1.2.2.2. Pour les constructions à destination Agricole, Forestière, Equestre**

##### Façades

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Les couleurs de revêtement de façade devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être dans des couleurs non réfléchissantes.

### Toitures

Pour les toitures, plusieurs matériaux sont admis. La règle d'urbanisme s'applique en fonction de ces matériaux.

Les couvertures en tuiles de terre cuite ou béton seront de teinte terre cuite, ou vieillie, ou claire ou de teintes mélangées ou teintes panachées.

L'usage des tuiles noires ou blanches est interdit.

Les pentes seront comprises entre 28 et 35%.

Les couvertures métalliques (zinc, bac acier, ...) : leur pente n'est pas réglementée. Leur teinte sera dans les tons non réfléchissant.

Les couvertures ardoise sont autorisées.

Les toitures plates (terrasses) sont admises. Leur étanchéité doit être recouverte et masquée :

- Soit par du gravier,
- Soit par la pose de végétation.

Pour les toits plats, sont interdits de rester nu les matériaux de type bitumineux, les caoutchoucs (EPDM), les PVC, les fibrociments, les textiles.

### 1.2.2.3. Clôtures

Les dispositions ci-après ne concernent que les clôtures non agricoles, sous conditions qu'elles soient destinées à enclore une propriété bâtie comprenant une habitation autorisée à la date d'approbation du PLU, implantée à l'intérieur de la zone A ou en dehors de la zone (parcelle à cheval sur 2 zones).

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées (même aspect). La récupération des matériaux est à privilégier.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée, sans dépasser une hauteur totale de 1,50m
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'une haie vive.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches) ou pour les murs latéraux des parkings de midi.

**En limite séparative, la hauteur des clôtures implantées ne doit pas excéder 2 mètres.**

**Quelle que soit leur implantation, les nouvelles clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques (perméables à la petite faune) ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.**

Les dispositions citées ne sont pas applicables aux clôtures autoroutières (qui peuvent être de hauteur supérieure à 2 m et étanche à la petite faune).

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation (PPRI) reportés sur le règlement graphique et en annexes du PLU, les clôtures ne devront pas être une gêne pour l'écoulement des eaux.**

**En secteur Apv, la hauteur maximale de la clôture doit être de 2m, en matériaux résistants et de coloris vert permettant une bonne intégration paysagère. La clôture doit être en maille grillagée, perméable à la petite et moyenne faune et hydrauliquement transparente.**

La clôture doit être équipée de poteaux en acier et d'un portail d'accès sécurisé afin d'éviter les tentatives d'intrusion. Le portail aura une hauteur maximale de 2 m. Les poteaux et le portail seront de teinte similaire à celle de la clôture.

Le muret paysager, situé au Sud du site, doit être conservé.

Les dispositions citées ne sont pas applicables aux clôtures autoroutières (qui peuvent être de hauteur supérieure à 2 m et étanche à la petite faune).

#### **1.2.2.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle (ex : logements traversants) ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

### **1.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **1.2.3.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)**

Non réglementé

#### **1.2.3.2. Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...**

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant. En cas de suppression d'un élément arboré existant, il pourra être exigée le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

**Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

**Dans le secteur Apv**, les espaces libres de toute construction doivent être végétalisés et maintenus à l'état débroussaillé.

Une intégration paysagère le long de la route des Taillis, via la plantation d'une haie multi-strate agrémentée d'arbres de haute tige, est exigée. La haie doit être composée d'essences choisies qui tiennent compte des espèces inventoriées dans le secteur de projet.

#### 1.2.4. STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.20 des Dispositions Générales.

### 1.3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 1.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

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.

#### 1.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

##### 1.3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### 1.3.2.2. Assainissement

###### Eaux usées

Cf. dispositions générales

###### Eaux pluviales

Cf. dispositions générales

### 1.3.2.3. *Autres réseaux*

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

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

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

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



## 14. ZONE N

## **1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

### **1.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES**

#### **1.1.1.1. *Sont interdites :***

Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » est interdit.

Sont notamment interdits :

- les dispositifs d'assainissement non collectifs (hors réhabilitation de l'existant lorsque le dispositif existant est déjà dans la zone)
- Les clôtures non agricoles et forestières (sauf dans les conditions mentionnées au paragraphe suivant)
- Les exploitations de carrières de graves, sables, etc...
- Les comblements de marres, étangs, plans d'eau, etc

#### **1.1.1.2. *Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :***

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont donc autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques (exemple : ouvrages HTB,...).les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les constructions et aménagements nécessaires à l'activité autoroutière sans limite de surface de plancher sur l'unité foncière, y compris affouillements et exhaussements de sol qui y sont liés.
- Les installations de production d'énergie renouvelable sur les constructions agricoles,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des centrales photovoltaïques,
- Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme. La liste des bâtiments pouvant changer de destination au sein de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) est annexée au présent règlement (cf. annexe : Liste des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme).
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- Ou 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant. La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Elle pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, n'est autorisée que la création de surface de plancher lorsqu'elle reste dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- L'implantation de constructions et installations annexes à la construction d'habitation existante (d'une emprise au sol inférieure à 75m<sup>2</sup>) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.

Toutefois les prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus peuvent être dépassées :

- Si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.
- Et/ou pour les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs qui pourront quant à eux être éloignés jusqu'à 50 mètres de la construction d'habitation,
- La construction d'annexes à l'habitation est autorisée dans la limite de :
  - 4 annexes par habitation, dont une piscine,
  - 75m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée pour les annexes (hors emprise du bassin et plages de la piscine),
  - La surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.
- En dehors des secteurs Np, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en oeuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Dans toute la zone N, afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Sont également admises :

- les clôtures autres qu'agricole ou forestière sous conditions qu'elles soient destinées à enclore une propriété bâtie comprenant une habitation régulièrement autorisée, implantée à l'intérieur de la zone N ou en dehors de la zone (parcelle à cheval sur 2 zones).

#### **En secteur Np, sont autorisés uniquement :**

- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics (à l'exception des installations photovoltaïques) à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site, et sous réserve de justifier de ne pouvoir s'implanter ailleurs.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel, de ne pouvoir s'implanter ailleurs. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont donc autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques (exemple : ouvrages HTB,...).
- Les constructions et aménagements nécessaires à l'activité autoroutière sans limite de surface de plancher sur l'unité foncière, y compris affouillements et exhaussements de sol qui y sont liés.
- Les extensions limitées à 50% des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU.

- Seulement dans le cadre de projets de préservation du patrimoine naturel et/ou paysager nécessitant un entretien des milieux par écopastoralisme (exemple : pâturage ovin), les constructions agricoles d'une emprise au sol maximale cumulée de 30m<sup>2</sup> sur la durée du PLU, et sous réserve d'être légères et démontables.

**Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :**

**Dans le secteur Ne, sont autorisés uniquement :**

Les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaires à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont donc autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques (exemple : ouvrages HTB,...).

**En secteur Nj, sont autorisés :**

Toutes les constructions, installations et aménagements nécessaire à une activité de jardins partagés.

**En secteur NL, sont autorisés :**

Toutes les constructions, installations et aménagements nécessaire à une activité de loisir et sportive, en particulier :

- Les constructions permettant l'accueil du public,
- Les extensions des constructions existantes et annexes (piscine,...), dans la limite de 25% de l'emprise au sol existante,
- Les aménagements du site pour l'accueil des véhicules : aires de stationnement, aire d'accueil de camping-cars,...
- Les constructions, usage et affectations des sols liées et nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs,

Les aménagements et installations complémentaires à l'activité de loisirs existante, à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels environnants.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont donc autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques (exemple : ouvrages HTB,...).

**En secteur Nt, sont autorisés :**

Toutes les constructions, installations et aménagements nécessaires à une activité touristique, en particulier :

- Les résidences atypiques et/ou démontables constituant une habitation touristique, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> par unité,
- Les constructions permettant l'accueil du public,
- Les extensions des constructions existantes et annexes (piscine,...), dans la limite de 25% de la surface de l'unité foncière,
- Les aménagements du site pour l'accueil des véhicules : aires de stationnement, aire d'accueil de camping-cars,...
- Les constructions, usage et affectations des sols liées et nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs,
- Les aménagements et installations complémentaires à l'activité de tourisme, à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels environnants.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont donc autorisées dans l'ensemble de la zone,

ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques (exemple : ouvrages HTB,...).

#### **En secteur Nx, sont autorisés :**

Uniquement l'usage des constructions existantes sans extensions ni annexes, et sans changements de destination, des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail, d'entrepôt ou de bureau.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont donc autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques (exemple : ouvrages HTB,...).

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation reportés sur le règlement graphique et en annexes du PLU**, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- **Secteurs couverts par un PPRi** : Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi annexé au présent PLU.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la berge des ruisseaux identifiés dans la cartographie en annexe du présent règlement.

Dans cette marge, la transparence à l'eau des aménagements (clôture, ...) doit être maintenue.

*Dans les secteurs et espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme*, sont interdits toutes les nouvelles constructions et travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité architecturale, paysagère et écologiques de ces espaces. Seuls les travaux pour des extensions des constructions existantes, de piscine et d'annexes de moins de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou les travaux nécessaires à la restauration, ou ceux nécessaires à la valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire le patrimoine et les milieux présents.

La démolition de ces éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme est interdite, sauf contraintes technique (Cf. article 1-1 de l'annexe Prescriptions relatives au patrimoine Local).

## **1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

### **1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1.2.1.1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises**

Les constructions doivent être édifiées selon :

- Des reculs imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.19 des Dispositions Générales.
- Un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, le long des autres voies publiques.

Un autre recul par rapport à l'alignement peut être admis ou imposé pour l'extension des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade.

#### **1.2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions à usage agricole et forestière doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

Les autres constructions doivent être édifiées à au moins 3 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant,
- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur totale de l'annexe soit inférieure ou égale à 3 mètres, et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine à condition que la hauteur totale de l'annexe ne dépasse pas la hauteur de la construction existante sur laquelle elle s'adosse,
- Les piscines.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la berge des ruisseaux identifiés dans la cartographie en annexe du présent règlement.

Dans cette marge, la transparence à l'eau des aménagements (clôture, ...) doit être maintenue.

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

#### **1.2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé pour les constructions à destination agricole et forestière.

L'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée horizontalement de tout point des constructions, soit au moins égale à 5 mètres.

Les annexes des constructions à usage d'habitations (garages, piscines, ...) ne pourront être distantes de plus de 30 mètres de l'habitation.

Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs ne pourront quant à eux être éloignés de plus de 50 mètres de la construction d'habitation.

#### **1.2.1.4. Emprise au sol**

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Non réglementé pour les constructions à destination agricole et forestière.

Dans la zone N, l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU;
- Ou 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Elle pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, n'est autorisée que la création de surface de plancher lorsqu'elle reste dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**En secteur Ne**, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

**En secteur Nj** : l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface du terrain ou de l'unité foncière, compris(e) dans le secteur.

**En secteur NL** : l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface du terrain ou de l'unité foncière, compris(e) dans le secteur.

**En secteur Nt** : l'emprise au sol maximale dans la limite totale de 35 m<sup>2</sup> par unité d'hébergement créée et l'emprise au sol cumulée maximale des constructions sera de 30% de la surface du terrain ou de l'unité foncière, compris(e) dans le secteur

**En secteur Nx**, l'emprise au sol cumulée maximale des constructions sera de 0% de la surface du terrain ou de l'unité foncière compris(e) dans le secteur.

#### 1.2.1.5. Hauteur des constructions

Définition cf. *lexique en annexe du règlement*

La hauteur maximale des constructions agricoles est limitée à 12 m à l'exception des silos et des cuves.

La hauteur des constructions d'habitation est limitée à 7 mètres, ou à la hauteur de l'habitation existante.

La hauteur des annexes est limitée à 2,80 à l'égout du toit.

**En secteurs Ne, NL, Nt**, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit ou à la hauteur de la construction existante.

**En secteur Nj** : la hauteur des constructions est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit.

**En secteur Nx**, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres ou à la hauteur de la construction existante, à l'exception des éléments techniques (ex : silos, ... ).

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

### 1.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et

l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au patrimoine Local).

#### 1.2.2.1. Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes

##### Constructions , extensions ou réhabilitation des constructions contemporaines

En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration, ...) et l'insertion de ce bâti dans l'environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et des paysages dans lesquels ils s'insèrent, notamment en ce qui concerne le volume des constructions, la forme, le type de toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à quatre versants sur une construction **en plan carré** sont interdites.

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve de respecter le principe d'ordonnancement de la façade d'origine. Sauf cas particulier, des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges : Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

##### Constructions anciennes et traditionnelles (en pierre, ...)

**Le respect de l'architecture locale** doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

**Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes** qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

Toute intervention, modification ou extension du bâti existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture. Dans tous les cas, les toitures terrasses ne pourront être acceptées que pour des annexes à la construction accolées au bâtiment principal ou dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants.
- Les formes et les proportions des percements
- Les matériaux utilisés (maçonneries de pierre et de moellons, enduits et joints réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, ...)
- Les matériaux, le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : blanc cassé ou gris clair, éléments de serrurerie : portails, grilles ou garde-corps et portes d'entrée peints de couleur sombre).
- Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à quatre versants sur une construction **en plan carré** sont interdites.

#### Matériaux

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

Toutefois, les toitures plates ou terrasses sont admises.

Les habitations déjà couvertes par de l'ardoise ou une autre forme de tuiles, pourront être rénovées en utilisant les matériaux déjà présents.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.



Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Le bardage bois est autorisé.

Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert, violet et rose sont interdites
- mur de clôture : en accord avec la couleur des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

### Ouvertures

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges : Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement, et appui ou seuil, en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les linteaux en bois sont autorisés en fonction de la nature de la construction (bâtiment agricole ou dépendance).

### 1.2.2.2. Pour les constructions à destination Agricole, Forestière

#### Façades

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Les couleurs de revêtement de façade devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être dans des couleurs non réfléchissantes.

#### Toitures

Pour les toitures, plusieurs matériaux sont admis. La règle d'urbanisme s'applique en fonction de ces matériaux.

Les couvertures en tuiles de terre cuite ou béton seront de teinte terre cuite, ou vieillie, ou claire ou de teintes mélangées ou teintées panachées.

L'usage des tuiles noires ou blanches est interdit.

Les pentes seront comprises entre 28 et 35%.

Les couvertures métalliques (zinc, bac acier, ...) : leur pente n'est pas réglementée. Leur teinte sera dans les tons non réfléchissant.

Les couvertures ardoise sont autorisées.

Les toitures plates (terrasses) sont admises. Leur étanchéité doit être recouverte et masquée :

- Soit par du gravier,
- Soit par la pose de végétation.

Pour les toits plats, sont interdits de rester nu les matériaux de type bitumineux, les caoutchoucs (EPDM), les PVC, les fibrociments, les textiles.

### **1.2.2.3. Clôtures**

Les dispositions ci-après ne concernent que les clôtures non agricoles, sous conditions qu'elles soient destinées à enclore une propriété bâtie comprenant une habitation autorisée à la date d'approbation du PLU, implantée à l'intérieur de la zone N ou en dehors de la zone (parcelle à cheval sur 2 zones).

La loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels, précise que les clôtures dans les espaces naturels doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et que leur hauteur est limitée à 1,20 mètre. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels tels que définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L 4251-1 du code général des collectivités territoriales. L'implantation des clôtures dans le milieu naturel est soumise à déclaration.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas concernées par cette loi.

**Quelle que soit leur implantation, les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques (perméables à la petite faune) ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.**

**Sont strictement interdites clôtures et haies (y compris provisoires) réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.**

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation (PPRI) reportés sur le règlement graphique et en annexes du PLU, les clôtures ne devront pas être une gêne pour l'écoulement des eaux.**

### **1.2.2.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle (ex : logements traversants) ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

## **1.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1.2.3.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)**

**En secteur Ne**, l'emprise en pleine terre n'est pas réglementée.

**Dans le secteur Nj**, l'emprise en pleine terre doit être au minimum de 90%.

**Dans les secteurs NL, Nt**, l'emprise en pleine terre doit être au minimum de 60%.

**Dans le secteur Nx**, l'emprise en pleine terre doit être au minimum de 80%.

### **1.2.3.2. Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...**

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant. En cas de suppression d'un élément arboré existant, il sera être exigée le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

#### **Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

**Dans les secteurs NL et Nt**, le couvert végétal et boisé existant doit être préservé. L'abattage d'arbre est interdit pour la construction des unités touristiques et de loisirs. Les fossés existants doivent être préservés.

### **1.2.4. STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.20 des Dispositions Générales.

## **1.3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **1.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

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.

### **1.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

#### **1.3.2.1. Eau potable**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **1.3.2.2. Assainissement**

##### Eaux usées

Cf. dispositions générales

##### Eaux pluviales

Cf. dispositions générales

#### **1.3.2.3. Autres réseaux**

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

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

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

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

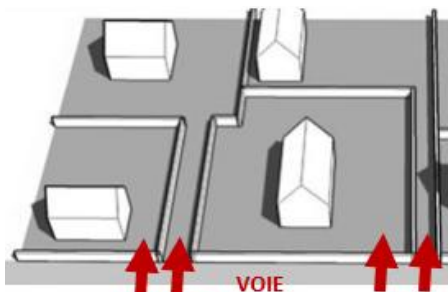
## III. ANNEXES

# 1. ANNEXE 1 : LEXIQUE

## ➤ ACCES

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche, porte de garage),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle).

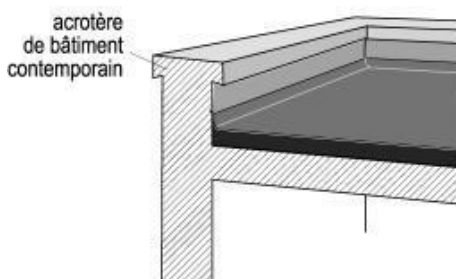


La profondeur de l'accès ou du chemin d'accès ou de la bande d'accès est limité à **20 mètres**. Au-delà cette profondeur, l'accès est considéré comme une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie

Profondeur d'accès, bande d'accès/ chemin d'accès : Portion de terrain permettant l'accès à une ou plusieurs constructions en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique.

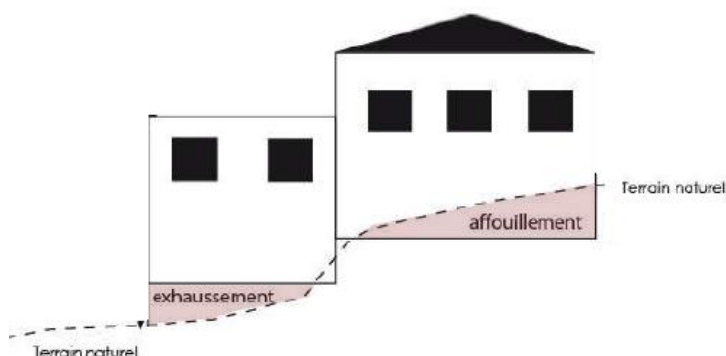
## ➤ ACROTERE

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.



## ➤ AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.



Exhaussement = remblai

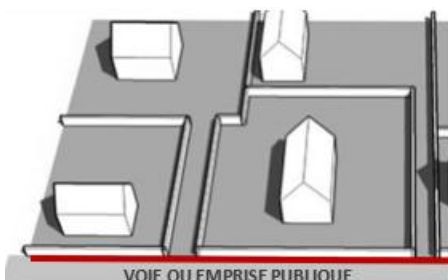
Affouillement = déblai

## ➤ AIRE DE STATIONNEMENT

Ensemble de places de stationnement

## ➤ ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre la voie ou l'emprise publique ou des voies privées ouvertes à la circulation générale du public et la propriété privée.



## ➤ ANNEXES

Construction accessoire de la construction principale. Elle peut être indépendante physiquement (non contiguë).

Elle a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, abri de jardin, abri voiture ou carport, local de stockage de déchets, local à vélo, piscine, local piscine, bûcher, remise, atelier non-professionnel, pool-house, ...

Sa hauteur à l'égout du toit est limitée.

Elle ne peut pas comporter de logement ou de pièce habitable ni être affectée à une activité.

Elle ne pourra être transformée en logement ou pièce habitable ou local affecté à une activité que si elle respecte déjà les règles de gabarit (implantation, emprise au sol et hauteur) régissant les constructions principales, et si la transformation en logement est autorisée dans la zone... En cas de transformation d'une annexe en logement ou pièce habitable ou local affecté à une activité, elle perd la qualification d'annexe et sera considérée comme étant une construction principale.

L'annexe est de dimension inférieure (Emprise au Sol et Surface de Plancher) à la construction principale.

Dans le présent règlement, les annexes aux habitations sont autorisées que si elles sont limitées à une seule (hors 1 abri de jardin, 1 carport et 1 piscine) et sous réserve de ne pas dépasser 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## ➤ AU NU DES FACADES

Au ras de la façade, plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des éléments techniques et/ou de modénatures, moulures, ornements divers qui viendraient en saillie sur ce nu.

## ➤ CARAVANE

Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

## ➤ CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à donner aux bâtiments existants une destination différente de celle qu'ils avaient au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.



## ➤ CONSTRUCTION À DESTINATION D'EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

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

- D'exploitation agricole ;
- D'exploitation forestière.

Cette destination comprend :

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

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

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

## ➤ CONSTRUCTION À DESTINATION D'HABITATION

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

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

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

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

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;

- les meublés de tourisme des lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

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

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

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

### ➤ CONSTRUCTION À DESTINATION DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

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

- d'artisanat et commerce de détail ;
- de restauration ;
- de commerce de gros ;
- d'activités de services accueillant de la clientèle (voir définition) ;
- de cinéma ;
- d'hôtels ;
- d'autres hébergements touristiques ;
- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'article 45 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015.

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

- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui

constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa ...
- La sous-destination cinéma s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
- La sous destination hôtel s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.
- La sous-destination autres **hébergements touristiques** recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :
  1. les résidences de tourisme,
  2. les villages résidentiels de tourisme ;
  3. les villages et maisons familiales de vacances...

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

### ➤ CONSTRUCTION À DESTINATION D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC

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

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

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture

de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

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

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

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

### ➤ **CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Il s'agit des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ou des constructions pour lesquelles une autorisation de construire a été délivrée avant cette date.

### ➤ **CONSTRUCTIONS ANCIENNES ET TRADITIONNELLES**

Il s'agit des bâtiments construits avant 1948, avec des parois épaisses composés principalement de 3 matériaux formant l'ensemble des systèmes constructifs du bâti ancien : le bois, la pierre ou les galets et la terre.

### ➤ **CONSTRUCTIONS CONTEMPORAINES**

Une maison contemporaine est une construction récente, datant d'après 1948 jusqu'à nos jours, qui ne se compose pas de matériaux comme la pierre ou les galets, les pans de bois et la terre.

## ➤ CONTIGUE

Est contiguë une construction qui touche une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë). La construction contiguë est donc en continuité d'une autre construction, sans la dépasser.

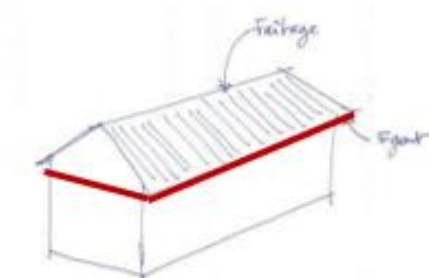
Si la construction contiguë a un lien fonctionnel avec l'autre construction, il s'agit alors d'une extension.

## ➤ CORNICHE

Forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent établis les chéneaux.

## ➤ EGOUT DU TOIT

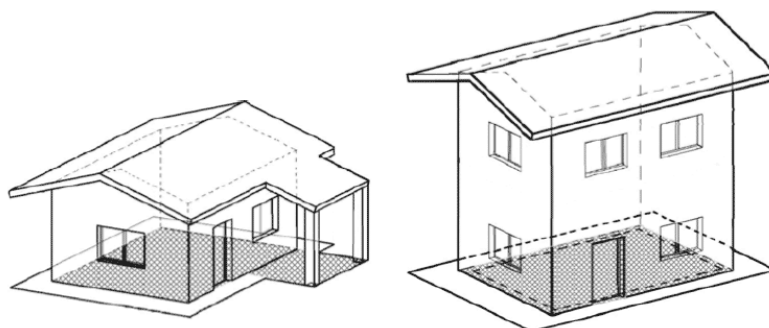
Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.



## ➤ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur, dont les piscines enterrées ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- Les panneaux photovoltaïques dans les parcs photovoltaïques



## ➤ EMPRISE PUBLIQUE

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer, ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

## ➤ ESPACE COMMUN

C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants d'un ensemble d'habitations (lotissement par exemple). Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, aires de jeux ou de sport, squares, places, cheminements doux ainsi que les emprises plantées, connexes à la voirie (telles que noues, terre-pleins).

## ➤ ESPACE EN PLEINE TERRE

Les espaces en pleine terre sont des espaces libres non bâtis, non minéralisés, ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations,...) mais aussi en allée de jardin composée de matériaux drainants non étanches.

Sont considérées comme non constitutives d'espaces en pleine terre (sauf revêtement perméable permettant l'infiltration de l'eau) : les emprises artificielles des bandes d'accès et des servitudes de passage, les surfaces dédiées à l'aménagement d'aires de stationnement minéralisées, les espaces nécessaires à la construction de bassins à fond étanche, de piscines, de fosses d'assainissement individuel.

Sont admis comme espaces en pleine terre les dispositifs d'arrosage enterré et les aménagements réalisés sur des constructions existantes destinés à assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

L'imperméabilisation du sol désigne le recouvrement permanent d'un terrain et de son sol par un matériau artificiel imperméable (asphalte ou béton, par exemple), notamment lors de la construction de bâtiments et de routes.

Au sein d'un espace urbanisé, sont considérées comme des surfaces imperméables les emprises bâties des tissus urbains, les emprises couvertes, la voirie et les parkings.

Inversement les surfaces perméables incluent l'ensemble des espaces couverts par de la végétation, à savoir les zones boisées, les espaces verts artificialisés non agricoles (jardins privés, parcs, délaissés de voirie...), les espaces cultivés ainsi que les sols nus (chantiers, carrières...) et les surfaces en eau.

Les toitures végétalisées peuvent être considérées comme espace perméable à la condition qu'elles disposent d'un minimum de 60cm de pleine terre.

## ➤ ESPACE LIBRE

Il s'agit des espaces non bâtis. Par extension, ils se calculent en déduisant de la surface du terrain l'emprise au sol des constructions.

## ➤ EXISTANT

Existant à la date d'approbation du PLU

## ➤ EXTENSION

Travaux sur une construction existante qui génèrent une augmentation de volume (horizontale ou verticale) ou de l'emprise au sol, accolée et dans le prolongement de la construction existante et avec laquelle elle a un lien fonctionnel.

## ➤ FACADE DE TERRAIN

Il s'agit de la limite séparative qui longe la voie d'accès ou la voie de desserte.

## ➤ FAITAGE

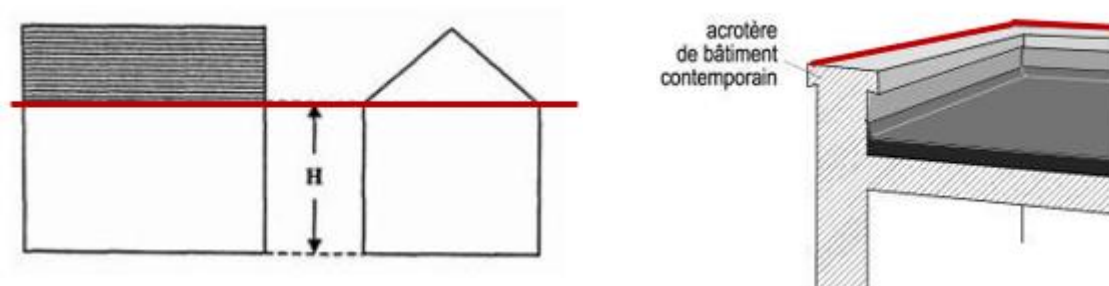
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

## ➤ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est mesurée verticalement entre le point le plus bas et le point le plus haut à l'égout du toit des constructions, ou à l'acrotère / haut de l'acrotère (cf schéma qui suit).

Elle est calculée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette ou par rapport au terrain naturel, existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, dans les autres zones.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique, les installations qui participent à la production d'énergie (panneau photovoltaïques, etc) renouvelable.



En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur de la façade sera prise du terrain le plus bas.

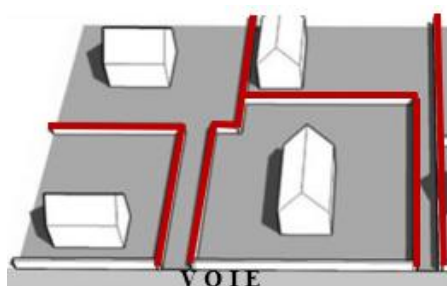
En limite séparative, dans le cas de différence notable d'altimétrie des terrains de part et d'autre de ladite limite, la hauteur de la façade se trouvant près de la limite est mesurée par rapport au niveau du sol du terrain le plus bas.

### ➤ IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

### ➤ LIMITES SEPARATIVES

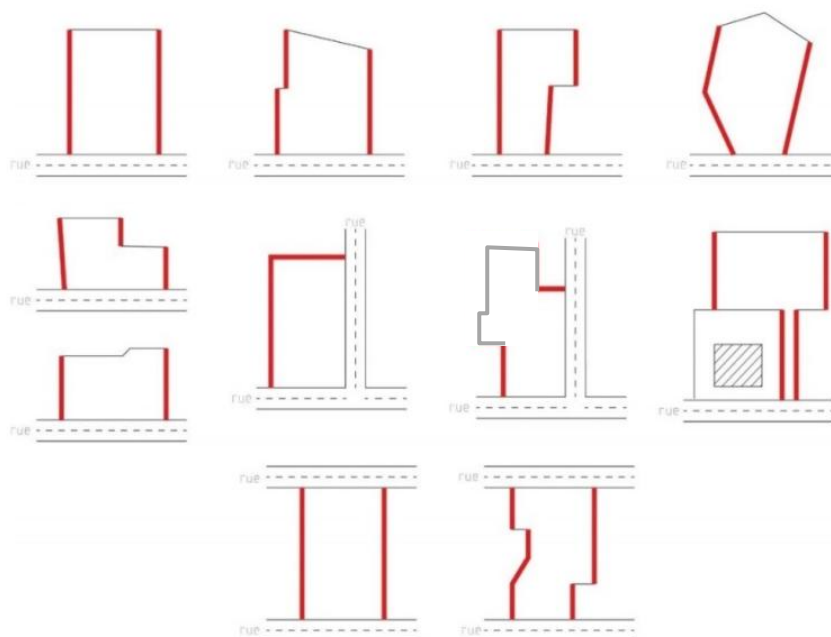
Il s'agit des lignes constituées par le périmètre du terrain d'assiette du projet, qui n'est pas un alignement. Elles sont de deux types : les limites latérales et les limites de fond de parcelle ou de terrain.



### ➤ LIMITES SEPARATIVES LATÉRALES

Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie **ou** une limite aboutissant à une voie

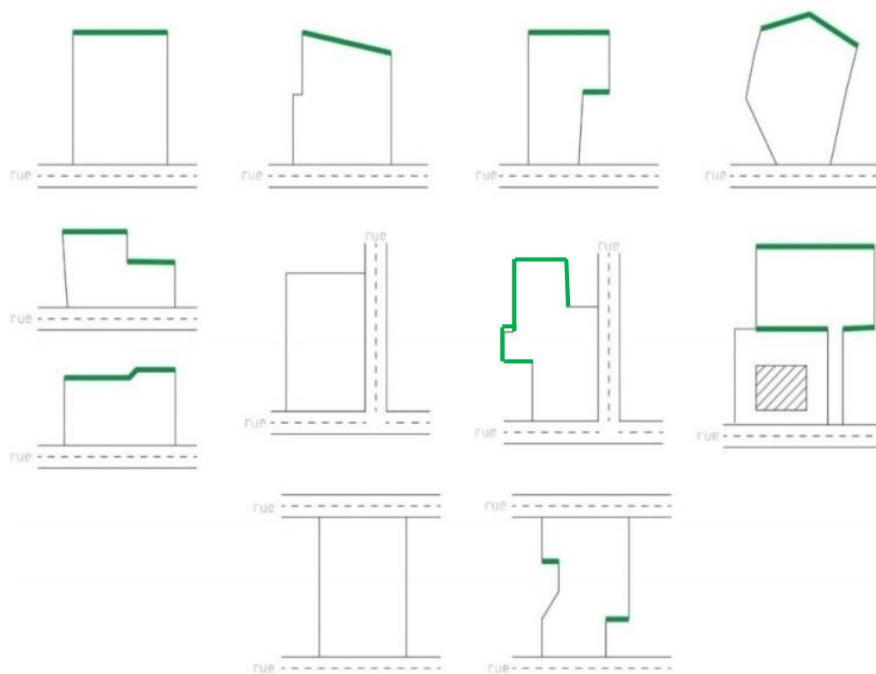
**Limites séparatives latérales :**



➤ **LIMITES DE FOND DE PARCELLE**

La limite de fond de parcelle (ou de fond de terrain) correspond à la limite entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus, elle est opposée à la voie.

**Limites séparatives de fond de terrain :**



➤ **LOTISSEMENT**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. (Article L.441-1 du code de l'urbanisme).



## ➤ NIVEAU

Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur et qui se compte sur une même verticale.

## ➤ OPERATION D'ENSEMBLE ou OPERATIONS GROUPEES ou GROUPE D'HABITATION

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 2 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine...

## ➤ PIGNON

Mur extérieur dont les contours épousent la forme des pentes d'un comble, par opposition aux murs gouttereaux situés sous les égouts des pans de toiture.

## ➤ REHABILITATION

La réhabilitation consiste à remettre en bon état d'usage une construction en adoptant diverses techniques : consolidation, nettoyage, changement ponctuel d'éléments vétustes, mise aux normes, etc. Des travaux de modification de distribution intérieure peuvent être réalisés de même que des démolitions ponctuelles.

La réhabilitation diffère de la restauration dans la mesure où elle vise essentiellement l'usage de la construction et moins sa forme.

## ➤ RESTAURATION

La restauration consiste à remettre en bon état une construction ancienne, en restant fidèle à ses dispositions architecturales. Toutefois, des modifications peuvent être apportées ponctuellement pour restituer certains éléments ponctuels ou pour en supprimer d'autres notamment lorsqu'ils portent atteinte à la conservation de la construction ancienne ou à sa qualité architecturale.

## ➤ RIPISYLVE

Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

## ➤ SÉQUENCE URBAINE

Ensemble de constructions et d'éléments matériels et paysagers formant un tout d'une même composition ou d'un plan caractéristique. Les espaces urbains sont divisés en séquences pour être analysés, chaque séquence exprimant une configuration ou une typologie particulière, faites d'un ou plusieurs plans s'enchaînant.

## ➤ SURELEVATION

Travaux réalisés sur une construction existante augmentant la hauteur.

## ➤ SURFACE DE PLANCHER

S'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Une circulaire du 3 février 2012 (NOR DEVL1202266c) décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

## ➤ **SYSTEME DE REGULATION OBLIGATOIRE A L'ECHELLE DE LA PARCELLE INDIVIDUELLE**

Système de régulation du rejet des eaux pluviales allant du simple écrêtement (rejet à débit limité) à l'infiltration complète (rejet zéro) en fonction des caractéristiques du sol en place

## ➤ **TERRAIN NATUREL**

Niveau du terrain existant avant les travaux et avant exhaussement et affouillement.

## ➤ **TOITURE**

- Toiture terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux (inclinaison entre 2 et 7% maximum).

- Toiture à pente

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

- Toiture à la Mansart

Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

## ➤ **UNITE FONCIERE**

Terrain d'assiette du projet. Il s'agit de l'îlot de propriété constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

## ➤ **VOIRIE**

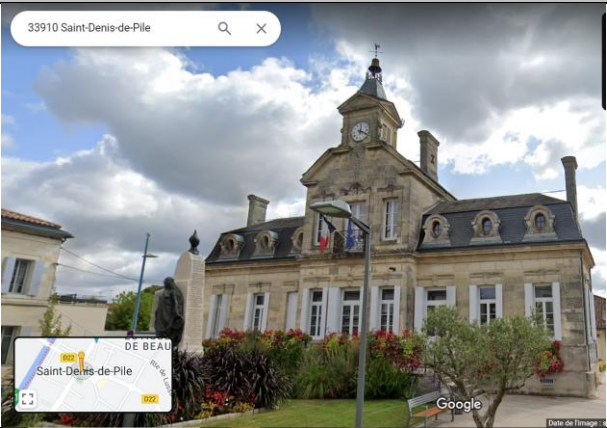


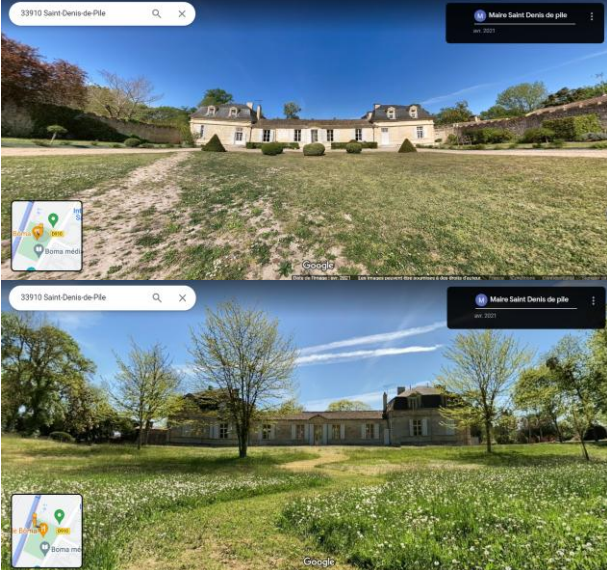
La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires.






## **2. ANNEXE 2 : IDENTIFICATION DU PATRIMOINE LOCAL (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)**

## IDENTIFICATION DU PATRIMOINE LOCAL AU SENS DES ARTICLES L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

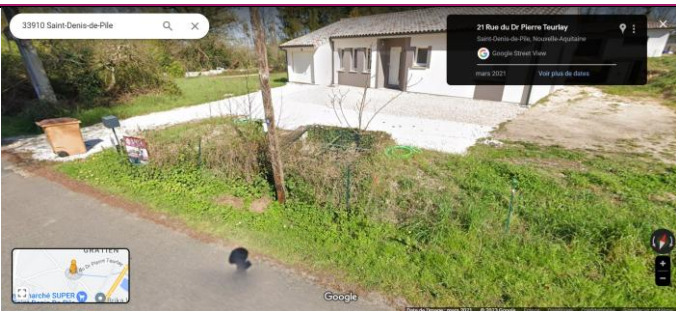



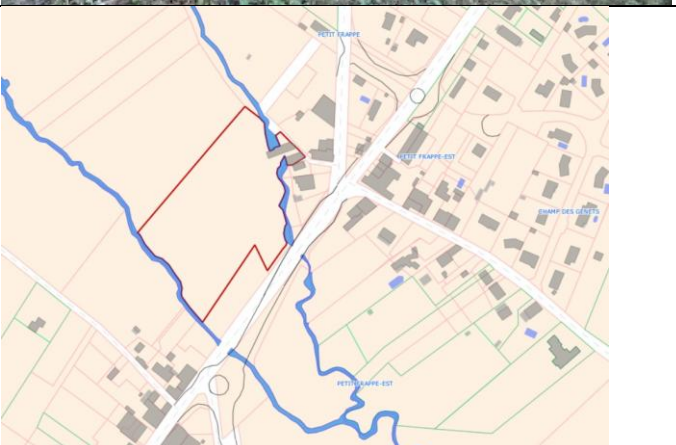
Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 -

Numéro	Description	Localisation	Illustration
a1	Mairie	Parcelle BP 168	
a2	Pont	La Bourg Nord Domaine public (RD 22)	
a3	Quai de l'Isle / Promenade le long de la rivière	De la rue des Chantiers à l'église Domaine public	
a4	Chartreuse de Bomale et le parc de Bomale	1 Route de Guîtres Beaumale Parcelles ZW 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18	








			
a5	Promenade ombragée le long de l'Isle	De l'école maternelle à la rue du Général Cluzeau Le Bourg Nord Domaine public et parcelles privées	
a6	Venelles de repli en cas de crue	Petits cheminements des propriétés longeant les quais vers les chemins ou rues du centre historique de la rue des Chantiers à la rue de l'Eglise Domaine public et/parcelles privées	
a7	Relais de diligence	Frappe 1 Route de Guîtres Parcelle XA 232	
a8	Ancien lavoir Chemin de la Fontaine	Gratien Domaine public - Chemin de la Fontaine	

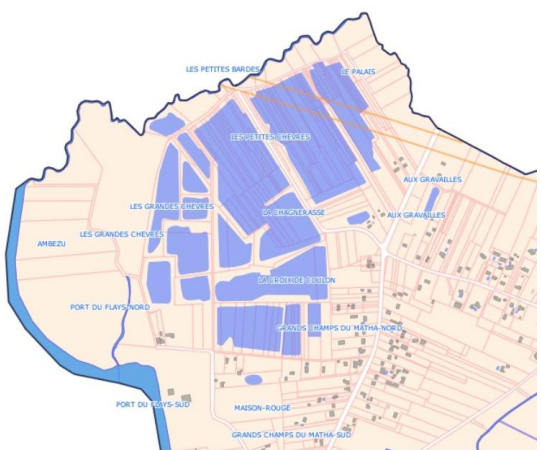



a9	Ancien lavoir rue du Docteur Teurlay	Gratien Rue du Docteur Teurlay	 
a10	Le Petit Pont du Lavié	Route des Lavandières Domaine public	
a11	Lavoir de Picampeau Chemin de l'Abreuvoir	Picampeau Chemin de l'Abreuvoir Domaine public	
a12	Moulin de Frappe	Petit Frappe 148 route de Paris Parcelle XB68	



a13	Lavoir de Pinaud	Pinaud Impasse du lavoir Domaine public	
a14	Petit pont des Chèvres	Route des Chèvres Domaine public St Denis de Pile / Sablons	
a15	Ecuries du Duc Decazes	Port du Flays Sud Chemin du haras Parcelle YB 1	 
a16	Muret paysager aire d'autoroute le Vignes Nord	Aire de Vigne Parcelle YR90	

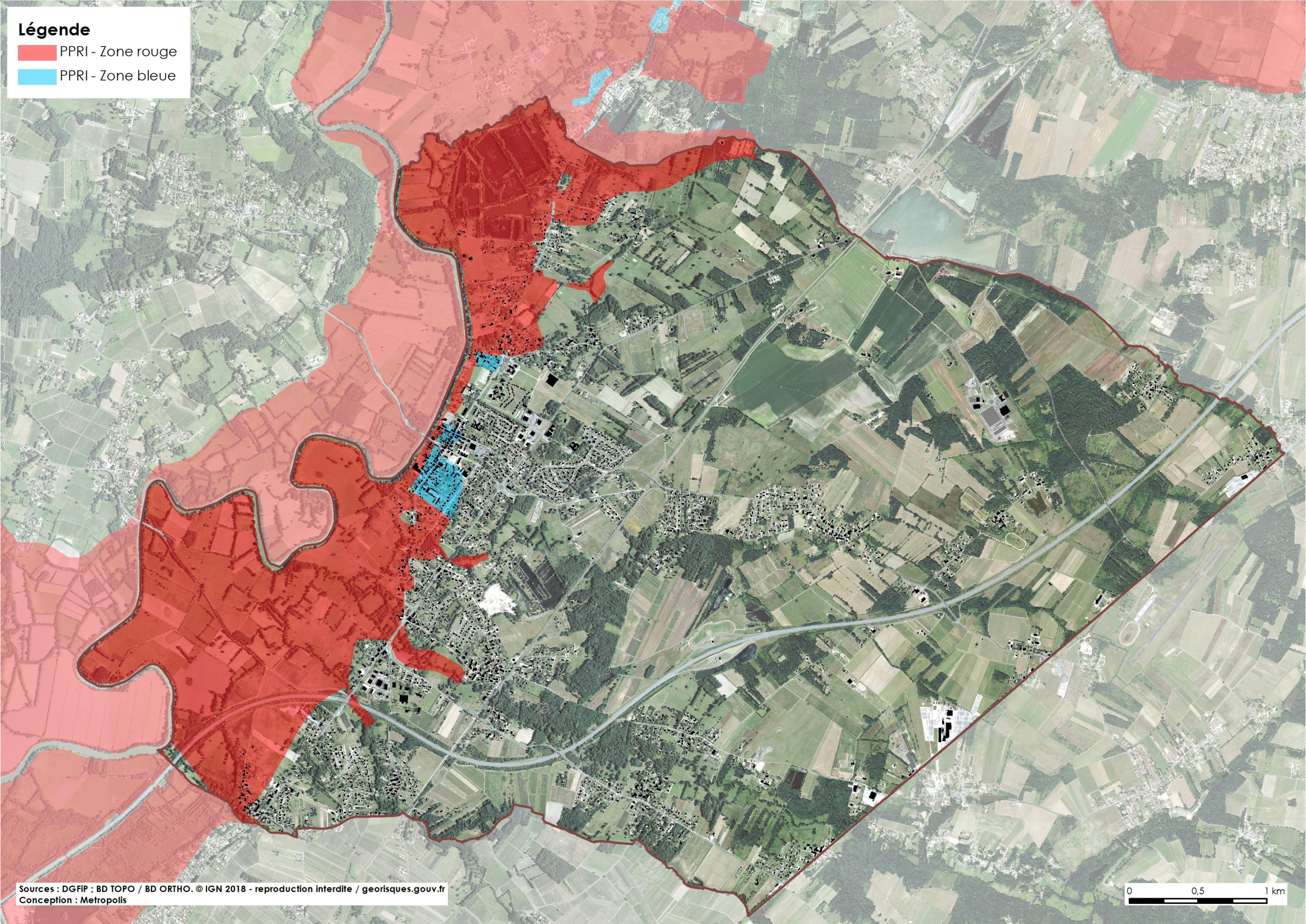
Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23

Numéro	Description	Localisation	Illustration
B1	Les étangs des Chèvres	Les Grandes Chèvres, Les Petites Chèvres, La Croix de Coulon, Le Port du Flay	
B2	Zone humide du Barail des Jais	Barail des Jais	



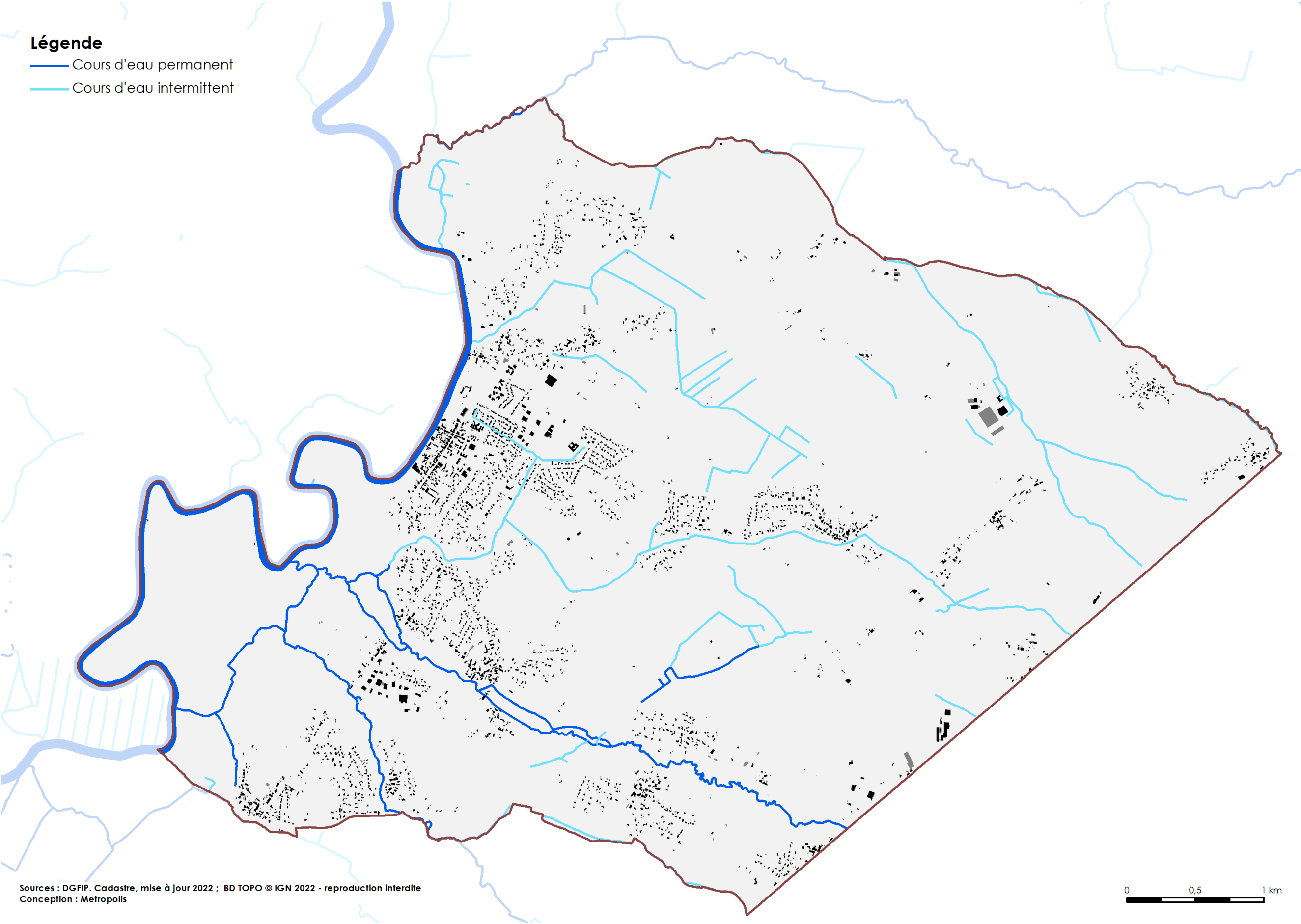
## **3. ANNEXE 3 : CARTOGRAPHIE DES ZONES INONDABLES ISSUE DU PPRI**







## **4. ANNEXE 4 : REPERAGE DES COURS D'EAU SUR LESQUELS S'APPLIQUENT UN REcul**



## **5. ANNEXE 5 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

<b>Numéro</b>	<b>Dénomination</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Superficie approximative</b>
<b>1</b>	<b>Mise en valeur du site de loisirs des "Chèvres"</b>	<b>Commune</b>	<b>894 m<sup>2</sup></b>
<b>2</b>	<b>Création d'une liaison pour piétons et cycles</b>	<b>Commune</b>	<b>109 m<sup>2</sup></b>
<b>3</b>	<b>Raquette de retournement rue du Port de Chaumette</b>	<b>Commune</b>	<b>103 m<sup>2</sup></b>
<b>4</b>	<b>Réaménagement de la RD 910 et de ses abords</b>	<b>Commune</b>	<b>2171 m<sup>2</sup></b>
<b>5</b>	<b>Création d'une liaison entre l'impasse de Abreuvoir et le Chemin des Treilles</b>	<b>Commune</b>	<b>109 m<sup>2</sup></b>
<b>6</b>	<b>Aménagement du carrefour de la voie nouvelle de liaison entre la RD 910 et la RD 674</b>	<b>Commune</b>	<b>786 m<sup>2</sup></b>
<b>7</b>	<b>Prolongement du Chemin des Gravières</b>	<b>Commune</b>	<b>511 m<sup>2</sup></b>
<b>8</b>	<b>Création de cheminements piétons au bord de l'Isle</b>	<b>Commune</b>	<b>1525 m<sup>2</sup></b>
<b>9</b>	<b>Aménagement de sentiers de randonnées</b>	<b>Commune</b>	<b>14750 m<sup>2</sup></b>