



# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme



# LES PEINTURES

# 4

## Règlement

Dossier de Modification n°1

**Dossier d'APPROBATION**

| PRESCRIPTION  | Débat P.A.D.D. | ARRET      | ENQUETE<br>PUBLIQUE   | APPROBATION | APPROBATION<br>Modification n°1 |
|---|----------------|------------|---|-------------|---------------------------------|
| 10/04/2017  | 10/11/2021     | 27/09/2022 | 15/05/2023 au 15/06/2023  | 20/09/2023  | 23/09/2025                      |
|  |                |            |  |             |                                 |

# Table des matières

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES .....</b>                                      | <b>3</b>  |
| <b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>                | <b>8</b>  |
| <b>CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UA.....</b>                        | <b>9</b>  |
| <b>CHAPITRE 2 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UB.....</b>                        | <b>17</b> |
| <b>CHAPITRE 3 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UE.....</b>                        | <b>25</b> |
| <b>CHAPITRE 4 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UY.....</b>                        | <b>33</b> |
| <b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES .....</b> | <b>40</b> |
| <b>CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....</b>                       | <b>41</b> |
| <b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>               | <b>49</b> |
| <b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>               | <b>58</b> |

# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

## GENERALITES

### 1 - LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*Articles R151-27, R151-28 et R151-29 du code de l'urbanisme.*

Les destinations et sous-destinations de constructions sont :

- **exploitation agricole et forestière :**
  - exploitation agricole,
  - exploitation forestière :
- **habitation »**
  - logement :
  - hébergement
- **commerce et activité de service :**
  - artisanat et commerce de détail,
  - restauration,
  - commerce de gros,
  - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - hébergement hôtelier et touristique,
  - cinéma.
- **équipements d'intérêt collectif et services publics :**
  - 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 :
  - salles d'art et de spectacles :
  - équipements sportifs :
  - autres équipements recevant du public :
  - équipement d'intérêt collectif et services publics ».
- **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
  - industrie
  - entrepôt
  - bureau :
  - centre de congrès et d'exposition :
    - l'événementiel polyvalent,
    - l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les installations et travaux divers, qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

*Liste non exhaustive.*

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

- ♦ la commodité du voisinage,
- ♦ la santé, la sécurité, la salubrité publiques,
- ♦ l'agriculture,
- ♦ la protection de la nature et de l'environnement,
- ♦ la conservation de sites et monuments,

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration ou d'enregistrement.

Avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux (sols, nappes, etc...) avec l'usage futur du site, et ceci conformément à la circulaire du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués.

## 2 - LE TERRAIN -

Les demandes d'autorisation, d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire. Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

## 3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

Une unité foncière peut être divisée. Toute division foncière en vue de la construction est subordonnée à autorisation. 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.

## 4 - LES HABITATIONS -

Lorsqu'un même constructeur édifie simultanément ou successivement plus d'un bâtiment sur une unité foncière, on se trouve en présence d'un groupe de bâtiments au sens du présent règlement.

Lorsque ces bâtiments sont destinés à l'habitation, il s'agit d'un groupe d'habitations. Un groupe d'habitations peut s'accompagner d'une division foncière.

Les habitations légères de loisirs sont soumises notamment aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Une « annexe »** est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans forcément disposer d'accès direct depuis la construction principale. Le règlement indique des règles à respecter pour les annexes « non attenantes » à la construction principale. Les annexes attenantes sont considérées au titre de la construction principale.

**Une « extension »** consiste à un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## 4Bis - LES ACTIVITES-

**Une « extension »** consiste à un agrandissement de la construction existante soit en continuité soit en discontinuité (extension d'une même enseigne par exemple) L'extension peut être horizontale ou verticale.

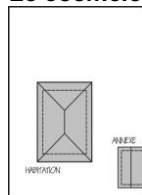
## 5 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL -

Le coefficient d'emprise au sol définit la surface au sol dont on dispose pour construire (non comprises les cessions gratuites éventuelles) : c'est-à-dire la proportion de terrain qui pourra être occupée par des constructions couvertes d'un toit : maison, cabanon, garage, terrasse couverte, etc.

L'emprise au sol est définie comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture (dans la limite de 80cm comptés horizontalement) lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) limite ainsi la quantité de sol occupée par la construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement (densité mesurée, espaces verts, infiltration ou recueil des eaux pluviales, etc.).

**Le coefficient d'emprise au sol ne comprend pas les piscines non couvertes.**



## 6 - LES ESPACES LIBRES, LE STATIONNEMENT, LES ESPACES BOISES ET LES MARGES DE RECULEMENT

---

**6-1 - La superficie d'une unité foncière** supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc.

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application de ce règlement.

### 6-2 - Des terrains peuvent être couverts d'une protection particulière par le Plan Local d'Urbanisme

- **comme espaces boisés classés (dits E.B.C.)**; ces espaces boisés sont à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L113 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.
- **comme éléments du paysage** ; L151-19 du Code de l'Urbanisme dans ce cas l'emprise générale portée au plan doit être maintenu globalement en espace vert dans les conditions fixées au présent règlement.

**6-3 - Des marges de reculement** peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments ...). Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.

Les marges de reculement sont inconstructibles sauf en ce qui concerne les ouvrages souterrains. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

## 7 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

---

**7-1 - La largeur d'une voie** est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs.

L'emprise d'une voie est généralement égale à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs, et à la plate-forme augmentée des fossés et des talus, s'il y a lieu, lorsqu'il y a des accotements.

**7-2 - Les voies ouvertes à la circulation publique** sont réservées en priorité à la circulation ; il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, *normalement et uniquement sur la voie la moins fréquentée* dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent.

## 8 - DEFINITIONS – REGLES GENERALES concernant les articles relatifs aux implantations des constructions

---

### Article 4 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Les voies et emprises publiques : on entend par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public ;
- b. La façade de bâtiment sur rue constitue la référence pour l'implantation à l'alignement ou en recul de celui-ci. Toutefois, les saillies d'un maximum 80 cm, telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement.

### Article 5 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons peuvent être autorisés à condition que la saillie n'excède pas 0,80m.

### Article 6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée.

## 9 - L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT -

---

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental tenu à la disposition du public à l'ARS et à la Mairie.

## 10 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Le présent règlement autorise dans toutes les zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Ces opérations sont définies ci-dessous, étant précisé que leur réalisation peut impliquer l'autorisation de divers modes d'occupation ou d'utilisation du sol : construction, défrichement, installation classée ...

- les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs).
- trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :
  - elle doit avoir une fonction collective,
  - la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
  - le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

## 11 - NUISANCES DUES AUX ACTIVITES AGRICOLES -

Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire (Article L 111-3 du Code Rural).

## 12 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur des constructions autorisées en limite séparative de propriété est mesurée à partir du fonds le plus élevé à la date de la publication du P.L.U.

La hauteur des constructions s'entend par rapport au terrain naturel avant travaux.

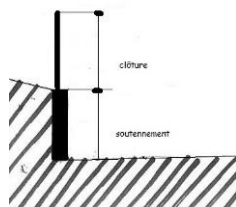
## 13 – MURS DE SOUTÈNEMENT - CLOTURES

La différence de niveau entre les terrains peut obliger à édifier un "mur de soutènement" qui a pour objet de maintenir les terres de celui qui est plus élevé.

Il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.

Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

La hauteur d'une clôture surmontant un mur de soutènement doit être calculée à partir du niveau du terrain supérieur et non du terrain situé en contrebas du mur de soutènement



*Schéma indicatif distinguant le mur de soutènement de la clôture*

## 14 – SCHEMAS

Les schémas figurant dans le présent règlement sont donnés à titre indicatif, valant illustration de la règle.

## LISTE DES ZONES ET DES SECTEURS

---

| <b>Zone</b> | <b>Secteur indicé</b>   | <b>Conception générale et particularités</b>      |
|-------------|---|---|
| <b>UA</b>   | Zone urbaine dense  |   |
| <b>UB</b>   | Zone urbaine à dominante d'habitation   |   |
|             | <b>UB</b>   | Assainissement collectif                          |
|             | <b>UBd</b>  | Assainissement autonome                           |
| <b>UE</b>   | Zona urbaine à dominante d'équipement d'intérêt collectif et services publics |   |
| <b>UY</b>   | Zone urbaine a dominante d'activités économiques                              |   |
|             | <b>UYdc</b>   | Activités de commerces en assainissement autonome |
| <b>1AU</b>  | Zone à urbaniser à court ou moyen terme                                       |   |
|             | 1AUa/1AUb/1AUc/1AUd/1AUe  | En relation avec les OAP                          |
| <b>A</b>    | Zone agricole   |   |
|             | <b>Ap</b>   | Zone agricole protégée                            |
| <b>N</b>    | Zone naturelle  |   |
|             | <b>Np</b>   | Bio diversité                                     |
|             | <b>Nv</b>   | Gens du voyage                                    |
|             | <b>Ner</b>  | Energies renouvelables                            |
|             | <b>NL</b>   | Loisirs   |

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



# CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UA

| Zone | Secteur indicé                              | Conception générale et particularités |
|------|---|---------------------------------------|
| UA   | Zone urbaine dense à dominante d'habitation |                                       |
|      |   | Assainissement collectif              |

## SECTION 1

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### ARTICLE 1 – UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Les constructions, à destination de :*

- **exploitation agricole et forestière :**
- **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
  - industrie

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

*Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme* qui précise que : « 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 au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

**Les affouillements et exhaussements de sols non liées aux constructions autorisées, sont interdits quelle que soit leur hauteur.**

**Les activités artisanales et les entrepôts** sont admis s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

**L'édification d'une clôture** peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

**Dans les zones sensibles aux remontées de nappe** référencées dans géorisques ([www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)), les ouvrages aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (cave, garage...) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

## Zone UA

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

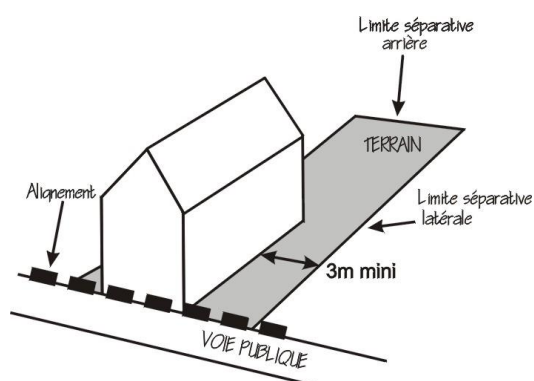
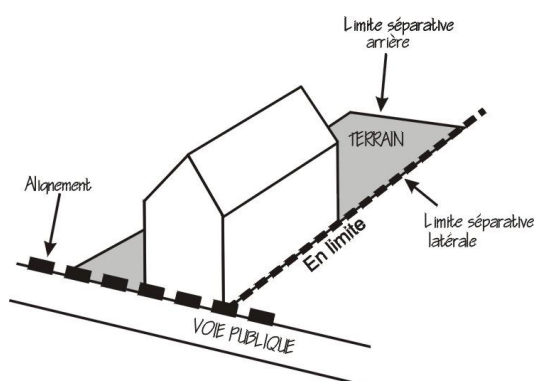
### ARTICLE 3 – UA - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle

## SECTION 2

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



*Implantation à l'alignement des voies et emprises publiques/ Implantation par rapport aux limites séparatives*

### ARTICLE 4 – UA

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions (en dehors des annexes) doivent être implantées à l'**alignement des voies et emprises publiques** actuelles ou projetées.

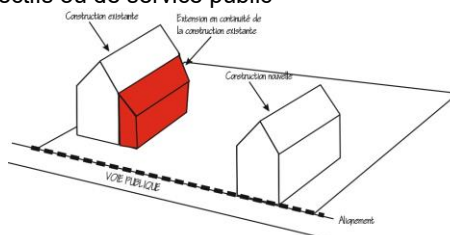
Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés la bande de recul, au-delà de l'alignement.

**Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :**

- Si un recul apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, dans ce cas les constructions doivent être implantées au minimum à 3,00 mètres de l'alignement
- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ne pourra excéder celui de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous (voir schéma indicatif)
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci

# Zone UA

- Pour les constructions existantes, n'entre pas dans le calcul de la distance imposée, les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur en façade, ni les débords d'avant toit dès lors qu'ils se situent à une hauteur supérieure à 5m
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public



**Illustration de l'extension possible en continuité de la construction existante**

## ARTICLE 5 – UA

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Sur une profondeur de 20m** par rapport à l'alignement, les constructions (en dehors des annexes) doivent être implantées :

- sur au moins une limite séparative latérale ou
- en retrait de 3m au moins de la limite séparative latérale.
- en retrait de 3m au moins de la limite séparative arrière.

**Au-delà de la profondeur de 20m** par rapport à l'alignement

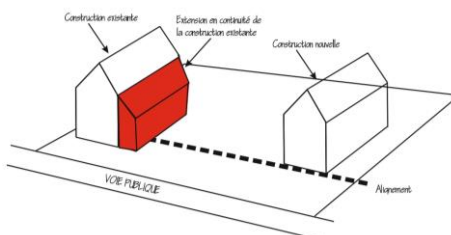
Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche **de la limite séparative arrière ou de la limite latérale** d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,00 mètres.

*La hauteur est prise par rapport au terrain naturel*

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

**Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :**

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celles-ci (voir schéma indicatif)
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés en retrait par rapport à la limite, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait. Dans ce cas, le retrait ne pourra excéder celui de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public



**exemple de l'extension possible en continuité de la construction existante**

**Le long des cours d'eau**, une marge de recul d'au moins **6,00** mètres à partir des berges est imposée

## ARTICLE 6 – UA

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

**Zone UA**

## ARTICLE 7 – UA

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle **sur une profondeur de 20m** par rapport à l'alignement.

Au-delà de la bande de 20m, l'emprise au sol maximale est fixée à **50%** calculée sur la surface située au-delà des 20m.

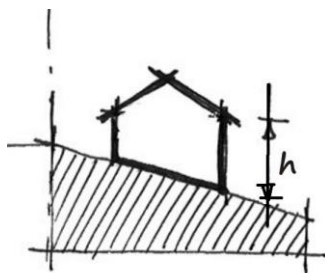
## ARTICLE 8 – UA

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **7,00 mètres à l'égout du toit principal ou acrotère**

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)



**Les annexes à l'habitation** sont limitées à une hauteur de **3m50 au faitage** (annexes non attenantes à la construction principale)

Au-delà de la profondeur de 20m par rapport à l'alignement

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière ou de la limite latérale d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,00 mètres.

La hauteur est prise par rapport au terrain naturel

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

**Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :**

- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante,
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,
- pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 9 – UA

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES à usage d'habitation**

#### Règles générales

La démolition totale des **immeubles** est soumise à permis de démolir

La démolition de certaines parties pourra être autorisée sous réserve de prescriptions de nature à atteindre les objectifs de protection, restauration, mise en valeur ou requalification de l'édifice principal objet de la protection.

Les murs anciens constitués de moellons et pierres sont à conserver et restaurer, en conservant les parements apparents. Les accès seront possibles ponctuellement.

# Zone UA

## **FACADES**

### **Les parements** (face extérieure d'un mur)

La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

L'ordonnancement des baies doit être respecté (telle que la proportion des ouvertures, en général plus hautes que larges, l'alignement des baies de fenêtres, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal),

### **Les menuiseries.**

Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux) bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

## **TOITURES**

La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture doit être respecté, ou restauré.

Les toitures de tuiles seront posées suivant la technique dite de pose brouillée.

La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles repérés dès lors que cela porte atteinte à l'aspect de l'édifice par rapport à ses proportions d'origine

## **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES à usage d'habitation et extension des constructions existantes à usage d'habitation (en dehors des annexes traitées dans un alinéa spécifique)**

**Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public** sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

**Les volumes doivent être simples, traditionnels** (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse.**

## **FACADES**

La maçonnerie doit être enduite.

## **TOITURES**

Si elles sont en tuiles elles sont de terre cuite type vieilli .

## **COULEURS**

Les volets seront de la couleur de la charpente.

Le blanc pour les volets roulants pourra être interdit s'il conduit à produire une façade blanche volets clos, sans perception des ouvertures.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) doivent être blanches ou gris clair.

Le parement doit présenter un aspect de couleur clair (blanc cassé, ton pierre de Gironde), non compris les éléments ponctuels ( éléments de charpentes, modénatures, petites extensions, etc)

## **Dispositions particulières**

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions, les annexes et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Même principe pour les ouvrages en lien avec les énergies renouvelables.

## **CLOTURES**

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est 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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

### **- clôtures en limites séparatives :**

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1.80 mètres, composée de :

- Clôtures grillagée ou végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,

- **clôtures sur l'espace public**, peuvent être autorisées :

- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- mur bahut ton pierre dont la hauteur n'excédera pas 0,80 mètre et qui sera surmonté d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre.

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à celle autorisée.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures (en dehors des murs) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des bardages bois, etc...

#### **Portails :**

Ils ne devront pas dépasser la hauteur de la clôture contigüe et ne devront pas être totalement pleins.

### **OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS**

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles

Même principe pour les ouvrages en lien avec les énergies renouvelables.

### **ANNEXES**

Leurs matériaux et couleurs doivent rester dans les éléments listés pour les habitations. Leur aspect pourra alors s'apparenter à celui de l'habitation dont elles dépendent (matériaux et couleurs assorties) mais pourront également faire appel à des matériaux différents comme le bois notamment.

Ces bâtiments doivent être intégrés et rester discrets dans le paysage proche et lointain.

## **ARTICLE 10 – UA**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sur les immeubles anciens, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne devront pas porter atteinte à la composition de l'immeuble ou altérer ou faire disparaître les éléments architecturaux caractéristiques.

La pose des éléments techniques tels que capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, des appareils de climatisation, pompes à chaleur, et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, toiture, visibles de l'espace public, pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles anciens.

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

## **ARTICLE 11 – UA**

### **OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATIONS**

**Des plantations sont imposées pour les parcs de stationnement** réalisés à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.

Ces plantations devront être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble, tout en respectant les besoins physiologiques des arbres pour leur enracinement, croissance et alimentation hydrique.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>, [www.msa.asso.fr](http://www.msa.asso.fr), [www.vegetation-en-ville.org](http://www.vegetation-en-ville.org)

# **Zone UA**

## STATIONNEMENT

### ARTICLE 12 – UA

#### OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

**Règles générales** Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### STATIONNEMENT AUTOMOBILES

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après (par rapport à la surface de plancher créée) et par tranche

**Habitations** : Une place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée avec un minimum de **1 place par logement**. Toute tranche commencée nécessite une place de stationnement- les constructions existantes ne disposant pas de terrain sont exemptées si pas de surface complémentaire créée

**Hôtels** : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel,

**Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales** : Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

**Autres E.R.P.** (Etablissements Recevant du Public) n'entrant pas dans les catégories ci-dessus : il n'est pas fixé de nombre de places.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

#### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Constructions à usage d'habitation de plus de deux logements (immeubles collectifs): prévoir 2 places de stationnement visiteurs et 2 places vélos par tranches de 3 logements arrondies à l'entier supérieur  
Exemple : immeuble collectif de 6 logements prévoir 4 places visiteurs et 4 places vélos

- Dans le cas de division de logements existants, le nombre de place correspondra au nombre de logements créés dans les conditions indiquées plus haut

Exemple :

un logement divisé pour obtenir 4 logements : 3 places exigées (3x1) ou plus selon la taille des logements

un logement divisé pour obtenir 6 logements : 5 places exigées (5x1) ou plus selon la taille des logements

#### STATIONNEMENT CYCLES

Le stationnement des cycles doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves et la division des logements.

## SECTION 3

### EQUIPEMENT ET RESEAUX

## DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

### ARTICLE 13 – UA

#### CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Un accès aura une largeur minimale de 4m00.

##### Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement *cohérent et justifié*. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.

L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

# Zone UA

## DESSERTE PAR LES RESEAUX

### ARTICLE 14 – UA

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

##### 1 - Eau -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

##### 2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

##### 3 - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

**Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé** s'il existe. A défaut de ce document le projet devra limiter le débit à l'exutoire à 3l/s/ha maximum en prenant la pluie de référence trentennale.

Un dispositif de rétention des eaux pluviales communes doit être prévu pour tout projet d'aménagement d'ensemble afin de palier à l'imperméabilisation des terrains.

Toute zone nouvellement aménagée et permettant le **stationnement regroupé de plus de 10 véhicules**, doit être équipée d'un débourbeur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

##### 4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

### ARTICLE 15 – UA

#### OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.

Dans le cadre des opérations d'aménagement et constructions autorisées (en dehors des annexes), il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit. D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.



## CHAPITRE 2 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UB

| Zone      | Secteur indicé                        | Conception générale et particularités |
|-----------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>UB</b> | Zone urbaine à dominante d'habitation |                                       |
|           | <b>UB</b>                             | Assainissement collectif              |
|           | <b>UBd</b>                            | Assainissement autonome               |

### SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### ARTICLE 1 – UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- **exploitation forestière,**
- **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
  - industrie

**Dans les éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisation du sol sont interdites sauf celles autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

Dans les **zones couvertes par la trame du PPRI**, le règlement du PPRI s'applique.

Les services de l'Etat préconisent un complément réglementaire que le PLU a relayé textuellement en prévoyant sur le fondement de l'article R111-2, :

- d'interdire toute nouvelle construction, sauf les installations strictement nécessaires aux activités portuaires et les travaux de mise en sécurité des biens existants dans une bande de 100 mètres derrière les ouvrages de protection existants (zones grisées sur ces cartes),
- d'interdire la reconstruction dans les zones rouges, jaunes des PPRI par plus d'un mètre d'eau dans les conditions précisées ci-dessus

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

**Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme** qui précise que : « 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 au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

**Les affouillements et exhaussements de sols non liées aux constructions autorisées, sont interdits** quelle que soit leur hauteur.

**En secteur UBd, les extensions, annexes ou divisions foncières d'une parcelle présentant un ou plusieurs logements sont autorisées sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement autonome conforme.**

**Les activités artisanales et les entrepôts** sont admis s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

**L'exploitation agricole est autorisée uniquement sous forme d'extension d'une exploitation agricole existante** et si elle est compatible avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

**L'édification d'une clôture** peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

## Zone UB

A l'intérieur des **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage, en application de l'article **L.151-19** et/ou **23** du Code de l'Urbanisme, les occupations du sol suivantes sont uniquement autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas interdites à l'art.1 :

- accès et voies, stationnements
- extension des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 40m².
- annexes, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m².
- locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- aménagements hydrauliques

**Dans les zones sensibles aux remontées de nappe** référencée dans géorisques ([www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)), les ouvrages aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (cave, garage....) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation, plus particulièrement sur le secteur de Fontenelle.

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

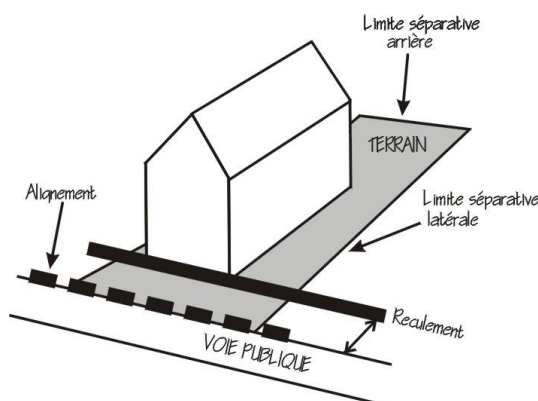
### ARTICLE 3 – UB - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle

## SECTION 2

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



### ARTICLE 4 – UB IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hors limites de l'agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- **15 mètres de l'axe des RD**

En agglomération les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- **5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur**

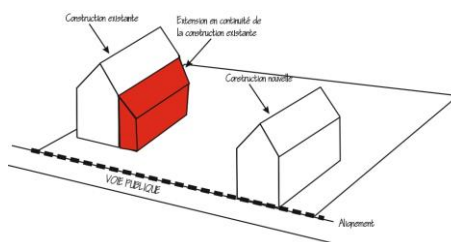
Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul.

**Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :**

- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif

# Zone UB

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés différemment par rapport au recul demandé, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait ou en avancée par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ou l'avancée ne pourra excéder celui ou celle de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci (voir schéma indicatif)
- Pour les constructions existantes, n'entre pas dans le calcul de la distance imposée, les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur en façade, ni les débords d'avant toit dès lors qu'ils se situent à une hauteur supérieure à 5m
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public



**Exemple de l'extension possible en continuité de la construction existante**

## ARTICLE 5 – UB

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (en dehors des annexes) doivent être implantées soit :

- sur une seule limite séparative latérale ou
- en retrait de 3m au moins de la limite séparative latérale.
- en retrait de 3m au moins de la limite séparative arrière.

**En cas de retrait des limites séparatives tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative** d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,00 mètres.

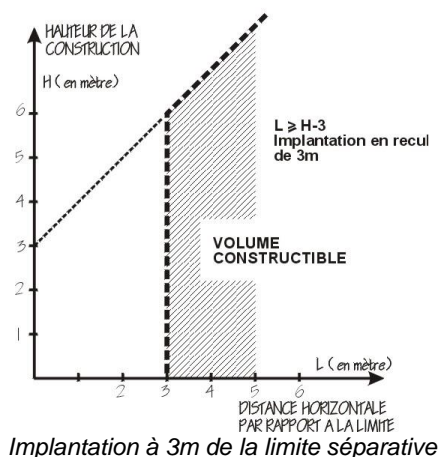
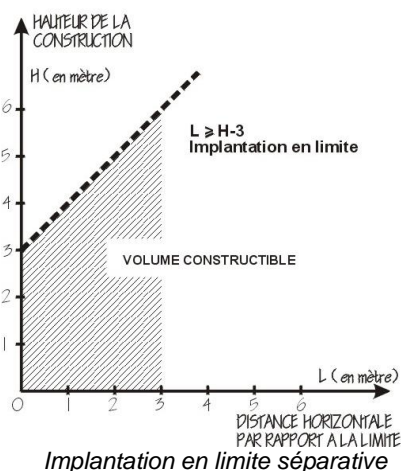
*La hauteur est prise par rapport au terrain naturel*

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

**Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :**

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

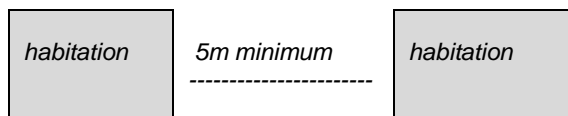
**Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 6,00 mètres à partir des berges est imposée**



## ARTICLE 6 – UB

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre **chaque unité bâtie destinée à des logements** (maison ou immeuble d'habitation en dehors des annexes ou des piscines) sera d'au moins **5m**



## ARTICLE 7 – UB

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder **30%**

*Le coefficient d'emprise au sol ne comprend pas les piscines non couvertes.*

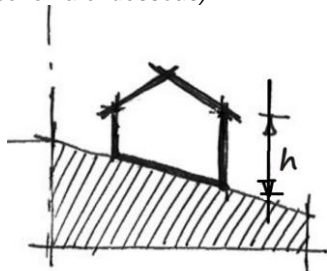
## ARTICLE 8 – UB

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **7,00 mètres à l'égout du toit principal ou acrotère**

*Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)*



**Les annexes à l'habitation** sont limitées à une hauteur de **3m50 au faitage** (annexes non attenantes à la construction principale)

**En cas de retrait des limites séparatives tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative** d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,00 mètres.

*La hauteur est prise par rapport au terrain naturel*

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

**Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :**

- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante,
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,
- pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 9 – UB

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

*L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration*

# Zone UB

*préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).*

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### ***DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES à usage d'habitation***

#### **Règles générales**

La démolition totale des **immeubles** est soumise à permis de démolir

La démolition de certaines parties pourra être autorisée sous réserve de prescriptions de nature à atteindre les objectifs de protection, restauration, mise en valeur ou requalification de l'édifice principal objet de la protection.

Les murs anciens constitués de moellons et pierres sont à conserver et restaurer, en conservant les parements apparents. Les accès seront possibles ponctuellement.

#### **FACADES**

**Les parements** (face extérieure d'un mur)

La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

L'ordonnancement des baies doit être respecté (telle que la proportion des ouvertures, en général plus hautes que larges, l'alignement des baies de fenêtres, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal),

#### **Les menuiseries.**

Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux) bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

#### **TOITURES**

La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture doit être respecté, ou restauré.

Les toitures de tuiles seront posées suivant la technique dite de pose brouillée.

La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles repérés dès lors que cela porte atteinte à l'aspect de l'édifice par rapport à ses proportions d'origine

### ***DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES à usage d'habitation et extension des constructions existantes à usage d'habitation (en dehors des annexes traitées dans un alinéa spécifique)***

***Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public*** sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

***Les volumes doivent être simples, traditionnels*** (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire ***s'adapter au terrain et non l'inverse.***

#### **FACADES**

La maçonnerie doit être enduite.

#### **TOITURES**

Si elles sont en tuiles elles sont de terre cuite type vieilli .

#### **COULEURS**

Les volets seront de la couleur de la charpente.

Le blanc pour les volets roulants pourra être interdit s'il conduit à produire une façade blanche volets clos, sans perception des ouvertures.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) doivent être blanches ou gris clair.

Le parement doit présenter un aspect de couleur clair (blanc cassé, ton pierre de Gironde), non compris les éléments ponctuels ( éléments de charpentes, modénatures, petites extensions, etc)

#### **Dispositions particulières**

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

#### **CLOTURES**

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est 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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

**- clôtures en limites séparatives :**

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1.80 mètres, composée de :

- Clôtures grillagée ou végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,

**- clôtures sur l'espace public,** peuvent être autorisées :

- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- mur bahut ton pierre dont la hauteur n'excédera pas 0,80 mètre et qui sera surmonté d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre.

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à celle autorisée.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures (en dehors des murs) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des bardages bois, etc...

**Portails :**

Ils ne devront pas dépasser la hauteur de la clôture contigüe et ne devront pas être totalement pleins.

### **OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS**

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles

Même principe pour les ouvrages en lien avec les énergies renouvelables.

### **ANNEXES**

Leurs matériaux et couleurs doivent rester dans les éléments listés pour les habitations. Leur aspect pourra alors s'apparenter à celui de l'habitation dont elles dépendent (matériaux et couleurs assorties) mais pourront également faire appel à des matériaux différents comme le bois notamment.

Ces bâtiments doivent être intégrés et rester discrets dans le paysage proche et lointain.

### **ARTICLE 10 – UB**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La pose des éléments techniques tels que capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, des appareils de climatisation, pompes à chaleur, et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, toiture, visibles de l'espace public, pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles,

**La superficie des espaces non imperméabilisés** doit représenter au moins **30 %** de la superficie de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

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

### **ARTICLE 11 – UB**

#### **OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATIONS**

A l'intérieur des **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** ou **23** du Code de l'Urbanisme, il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants.

Des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement réalisés à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.

Une partie de la surface dédiée aux stationnements (au moins 5% de la surface) devra permettre la perméabilité du sol.

Ces plantations devront être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble, tout en respectant les besoins physiologiques des arbres pour leur enracinement, croissance et alimentation hydrique.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les->

# **Zone UB**

risques/risques-par-pollen, [www.msa.asso.fr](http://www.msa.asso.fr), [www.vegetation-en-ville.org](http://www.vegetation-en-ville.org)

**La superficie des espaces végétalisés** doit représenter au moins **30 %** de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces doivent être réalisées majoritairement par de grandes unités et non par l'addition d'éléments résiduels.

## STATIONNEMENT

### ARTICLE 12 – UB

#### OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

**Règles générales** Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### STATIONNEMENT AUTOMOBILES

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après (par rapport à la surface de plancher créée) et par tranche

**Habitations** : Une place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée avec un minimum de **2 places par logement**. Toute tranche commencée nécessite une place de stationnement- les constructions existantes ne disposant pas de terrain sont exemptées si pas de surface complémentaire créée

**Hôtels** : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel,

**Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales** : Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

**Autres E.R.P.** (Etablissements Recevant du Public) n'entrant pas dans les catégories ci-dessus : il n'est pas fixé de nombre de places.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

#### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Constructions à usage d'habitation de plus de deux logements (immeubles collectifs) : prévoir 2 places de stationnement visiteurs et 2 places vélos par tranches de 3 logements arrondies à l'entier supérieur

Exemple : immeuble collectif de 6 logements prévoir 4 places visiteurs et 4 places vélos

- Constructions à usage d'habitation, hôtelier et bureaux (au-delà de 5) : les places de stationnement nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné soit :

- En rez de chaussée dans l'emprise du bâtiment
- En sous-sol
- En surface

- Dans le cas de division de logements existants, le nombre de place correspondra au nombre de logements créés dans les conditions indiquées plus haut

Exemple : un logement divisé pour obtenir 4 logements : 6 places exigées (3x2)  
un logement divisé pour obtenir 6 logements : 10 places exigées (5x2)

#### STATIONNEMENT CYCLES

Le stationnement des cycles doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves ou les divisions de logements existants.

## SECTION 3

### EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

### ARTICLE 13 – UB

#### CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Un accès aura une largeur minimale de 4m00.

**Zone UB**

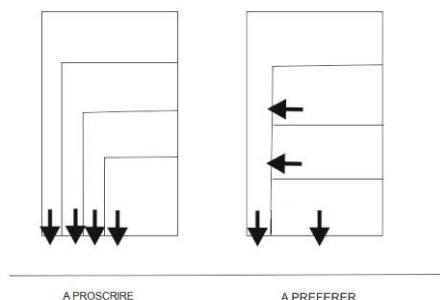
### Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement *cohérent et justifié*. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.

L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

Dans le cas d'une unité foncière découpée **en plus de deux lots** par rapport à l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, et qui génère des constructions les unes derrière les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».



## DESSERTE PAR LES RESEAUX

### ARTICLE 14 – UB

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

##### 1 - Eau -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

##### 2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

**En secteur UBd** si le réseau d'assainissement collectif n'existe pas, les dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur sont autorisés.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

##### 3 - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

**Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé** s'il existe. A défaut de ce document le projet devra limiter le débit à l'exutoire à 3l/s/ha maximum en prenant la pluie de référence trentennale.

Un dispositif de rétention des eaux pluviales communes doit être prévu pour tout projet d'aménagement d'ensemble afin de palier à l'imperméabilisation des terrains.

Toute zone nouvellement aménagée et permettant le **stationnement regroupé de plus de 10 véhicules**, doit être équipée d'un déboureur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

### ARTICLE 15 – UB

#### OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.

Dans le cadre des opérations d'aménagement et constructions autorisées (en dehors des annexes), il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit. D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

# Zone UB



## CHAPITRE 3 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UE

| Zone | Secteur indicé  | Conception générale et particularités |
|------|---|---------------------------------------|
| UE   | Zona urbaine à dominante d'équipement d'intérêt collectif et services publics |                                       |

### SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### ARTICLE 1 – UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Les constructions, à destination de :*

- **exploitation agricole et forestière :**
- **habitation** excepté celle mentionnée à l'article 2
- **commerce et activité de service**
  - artisanat
- **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
  - industrie
  - centre de congrès et d'exposition :
    - l'événementiel polyvalent,
    - l'organisation de salons et forums à titre payant.

Dans les **zones couvertes par la trame du PPRI**, le règlement du PPRI s'applique.

*Les services de l'Etat préconisent un complément réglementaire que le PLU a relayé textuellement en prévoyant sur le fondement de l'article R111-2, :*

- d'interdire toute nouvelle construction, sauf les installations strictement nécessaires aux activités portuaires et les travaux de mise en sécurité des biens existants dans une bande de 100 mètres derrière les ouvrages de protection existants (zones grisées sur ces cartes),
- d'interdire la reconstruction dans les zones rouges, jaunes des PPRI par plus d'un mètre d'eau dans les conditions précisées ci-dessus

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

*Les habitations* sont admises uniquement sous forme de :

- **logement nécessaire à l'équipement** (gardiennage, logements de fonction) dans la limite de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et dans le volume de la construction principale objet de la présence du logement.
- **extension et annexes des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU

**L'édification d'une clôture** peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

**Les affouillements et exhaussements de sols non liées à la construction**, sont interdits quelle que soit leur hauteur.

**Dans les zones sensibles aux remontées de nappe** référencées dans géorisques ([www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)), les ouvrages aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (cave, garage...) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

A l'intérieur des **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage, en application de l'article **L.151-19** et/ou **23** du Code de l'Urbanisme, les occupations du sol suivantes sont uniquement autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas interdites à l'art.1 :

- accès et voies, stationnements
- extension des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 40m<sup>2</sup>.
- annexes, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m<sup>2</sup>.
- locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- aménagements hydrauliques

## Zone UE

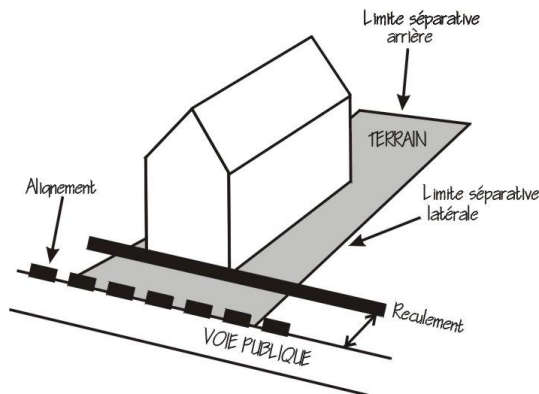
**MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE****ARTICLE 3 – UE -  
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Il n'est pas fixé de règle

## SECTION 2

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



#### ARTICLE 4 – UE

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

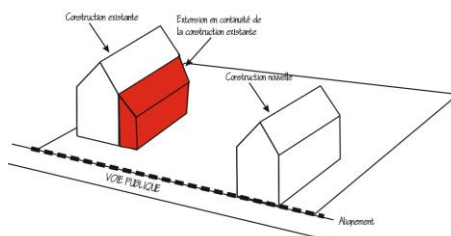
Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement ou
- à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

**Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :**

- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ne pourra excéder celui de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci (voir schéma indicatif)
- Pour les constructions existantes, n'entre pas dans le calcul de la distance imposée, les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur en façade, ni les débords d'avant toit dès lors qu'ils se situent à une hauteur supérieure à 5m
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public



**Exemple de l'extension possible en continuité de la construction existante**

## ARTICLE 5 – UE

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées

- en limite séparative latérale ou
- en retrait de 3m au moins de la limite séparative latérale.
- en retrait de 3m au moins de la limite séparative arrière.

En limite leur hauteur ne dépasse pas 3,00 mètres, Peut toutefois être acceptée une hauteur de 4,00 mètres pour les pignons

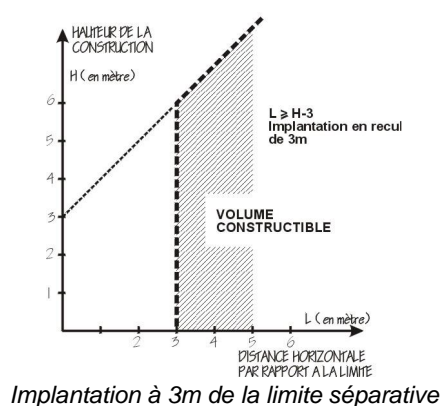
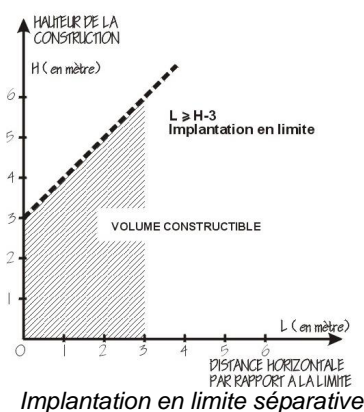
Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,00 mètres.

*La hauteur est prise par rapport au terrain naturel*

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

**Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :**

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés différemment par rapport au recul demandé, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait ou en avancée par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ou l'avancée ne pourra excéder celui ou celle de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public



## ARTICLE 6 – UE

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle

## ARTICLE 7 – UE

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

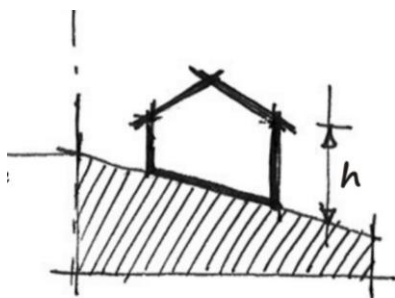
Il n'est pas fixé de règle

## ARTICLE 8 – UE HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **7,00 mètres à l'égout ou acrotère**

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)



**Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :**

- dans la limite de 3,00 mètres pour les pignons implantés à l'alignement,
- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante,
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,
- pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 9 – UE ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

### Règles générales

*L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).*

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES à usage d'habitation**

La démolition totale des **immeubles** est soumise à permis de démolir

La démolition de certaines parties pourra être autorisée sous réserve de prescriptions de nature à atteindre les objectifs de protection, restauration, mise en valeur ou requalification de l'édifice principal objet de la protection.

Les murs anciens constitués de moellons et pierres sont à conserver et restaurer, en conservant les parements apparents. Les accès seront possibles ponctuellement.

### FACADES

#### Les parements (face extérieure d'un mur)

La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

L'ordonnancement des baies doit être respecté (telle que la proportion des ouvertures, en général plus hautes que larges, l'alignement des baies de fenêtres, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal),

#### Les menuiseries,

Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux) bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

### TOITURES

La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture doit être respecté, ou restauré.

Les toitures de tuiles seront posées suivant la technique dite de pose brouillée.

La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles repérés dès lors que cela porte atteinte à l'aspect de l'édifice par rapport à ses proportions d'origine

# Zone UE

## **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES et extension des constructions existantes à usage d'habitation (en dehors des annexes traitées dans un alinéa spécifique))**

**Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public** sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

**Les volumes doivent être simples, traditionnels** (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse**.

### **FACADES**

La maçonnerie doit être enduite.

### **TOITURES**

Si elles sont en tuiles elles sont de terre cuite type vieilli.

### **COULEURS**

Les volets seront de la couleur de la charpente ou blancs

Le blanc pour les volets roulants pourra être interdit s'il conduit à produire une façade blanche volets clos, sans perception des ouvertures.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) doivent être blanches ou gris clair.

Le parement doit présenter un aspect de couleur clair (blanc cassé, ton pierre de Gironde), non compris les éléments ponctuels (éléments de charpentes, modénatures, petites extensions, etc)

### **Dispositions particulières**

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### **CLOTURES**

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est 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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

#### **- clôtures en limites séparatives :**

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1.80 mètres, composée de :

- Clôtures grillagée ou végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage, ou
- Mur plein enduit ton pierre

#### **- clôtures sur l'espace public, peuvent être autorisées :**

- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- mur bahut ton pierre dont la hauteur n'excèdera pas 0,80 mètre et qui sera surmonté d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,90 mètre.

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à celle autorisée.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures (en dehors des murs) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des bardages bois, etc...

#### **Portails :**

Ils ne devront pas dépasser la hauteur de la clôture contigüe et ne devront pas être totalement pleins.

### **OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS**

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles

Même principe pour les ouvrages en lien avec les énergies renouvelables.

### **ANNEXES**

Leurs matériaux et couleurs doivent rester dans les éléments listés pour les habitations. Leur aspect pourra alors s'apparenter à celui de l'habitation dont elles dépendent (matériaux et couleurs assorties) mais pourront également faire appel à des matériaux différents comme le bois notamment.

Ces bâtiments doivent être intégrés et rester discrets dans le paysage proche et lointain.

## ARTICLE 10 – UE

### OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La pose des éléments techniques tels que capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, des appareils de climatisation, pompes à chaleur, et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, toiture, visibles de l'espace public, pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

## ARTICLE 11 – UE

### OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATIONS

A l'intérieur des **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** ou **23** du Code de l'Urbanisme, il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants.

Des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement réalisés à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.

Ces plantations devront être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble, tout en respectant les besoins physiologiques des arbres pour leur enracinement, croissance et alimentation hydrique.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>, [www.msa.asso.fr](http://www.msa.asso.fr), [www.vegetation-en-ville.org](http://www.vegetation-en-ville.org)

## STATIONNEMENT

## ARTICLE 12 – UE

### OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

**Règles générales** Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### STATIONNEMENT AUTOMOBILES

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après (par rapport à la surface de plancher créée) et par tranche

**Habitations** : Une place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée avec un minimum de **2 places par logement**. Toute tranche commencée nécessite une place de stationnement- les constructions existantes ne disposant pas de terrain sont exemptées si pas de surface complémentaire créée

**Hôtels** : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel,

**Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales** : Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

**Autres E.R.P.** (Etablissements Recevant du Public) n'entrant pas dans les catégories ci-dessus : il n'est pas fixé de nombre de places.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

## SECTION 3

### EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

##### ARTICLE 13 – UE

##### CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

###### Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Un accès aura une largeur minimale de 4m00.

###### Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement *cohérent et justifié*. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.

L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

#### DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### ARTICLE 14 – UE

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

###### 1 - Eau -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

###### 2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

###### 3 - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire-

**Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé** s'il existe. A défaut de ce document le projet devra limiter le débit à l'exutoire à 3l/s/ha maximum en prenant la pluie de référence trentennale.

Un dispositif de rétention des eaux pluviales communes doit être prévu pour tout projet d'aménagement dense. Toute zone nouvellement aménagée et permettant le **stationnement regroupé de plus de 10 véhicules**, doit être équipée d'un déboureur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

###### 4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.



**ARTICLE 15 – UE**  
**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE**  
**COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.

Dans le cadre des opérations d'aménagement et constructions autorisées (en dehors des annexes), il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit. D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

## CHAPITRE 4 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

| Zone | Secteur indicé                            | Conception générale et particularités                                 |
|------|---|---|
| UY   | Zone destinée à des activités économiques |   |
|      | UYdc                                      | Zone d'activités économiques commerciales, en assainissement autonome |
|      |   |   |

### SECTION 1

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### ARTICLE 1 – UY- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Les constructions, à destination de :*

- **exploitation agricole et forestière,**
- **habitation, (cf article 2)**

*Les affouillements et exhaussements de sols non liées aux constructions autorisées, sont interdits quelle que soit leur hauteur.*

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

*Les habitations sont admises uniquement sous forme de logement nécessaire à l'équipement* (gardiennage, logements de fonction) dans la limite de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et dans le volume de la construction principale objet de la présence du logement.

*L'édification d'une clôture* peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

*Dans les zones sensibles aux remontées de nappe* référencée dans géorisque ([www.georisque.fr](http://www.georisque.fr)), les ouvrages aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (cave, garage...) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

*En secteur UYdc* seules sont autorisées les **activités économiques à vocation commerciale** sous forme **d'extension ou de déplacement des commerces existants sur l'unité foncière et sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement autonome conforme.**

#### MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

##### ARTICLE 3 – UY - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

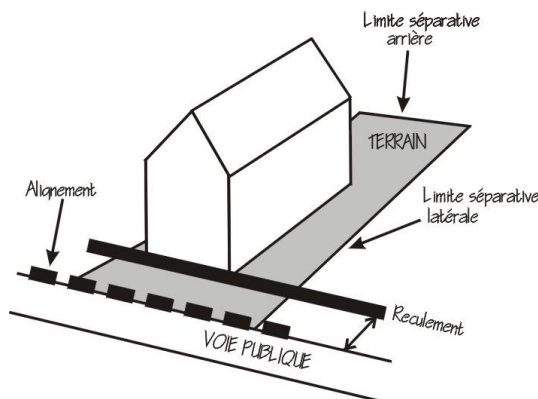
Il n'est pas fixé de règle

## Zone UY

## SECTION 2

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



#### ARTICLE 4 – UY

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hors limites de l'agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

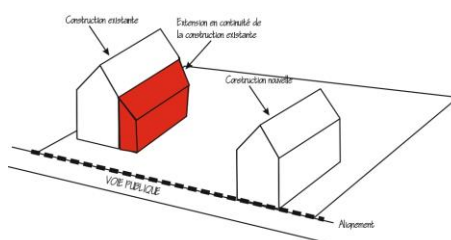
- 15 mètres de l'axe RD
- 10 mètres de l'axe des voies communales

Quoi qu'il en soit, dans et en dehors de l'agglomération, tous les bâtiments doivent être implantés **avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport** à l'alignement actuel ou futur

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

**Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :**

- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ne pourra excéder celui de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci (voir schéma indicatif)
- Pour les constructions existantes, n'entre pas dans le calcul de la distance imposée, les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur en façade, ni les débords d'avant toit dès lors qu'ils se situent à une hauteur supérieure à 5m
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public



**Exemple de l'extension possible en continuité de la construction existante**

## ARTICLE 5 – UY

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (en dehors des annexes) doivent être implantées soit :

- sur une seule limite séparative latérale ou
- en retrait de 3m au moins de la limite séparative latérale.
- en retrait de 3m au moins de la limite séparative arrière.

En cas de retrait, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,00 mètres.

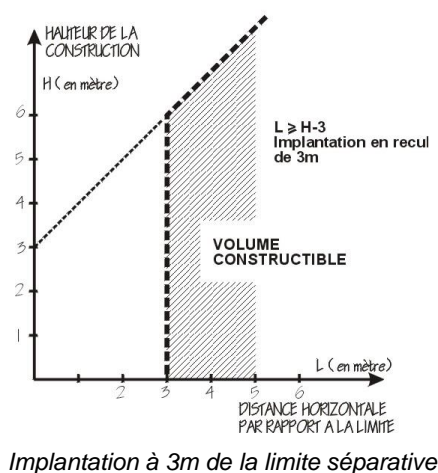
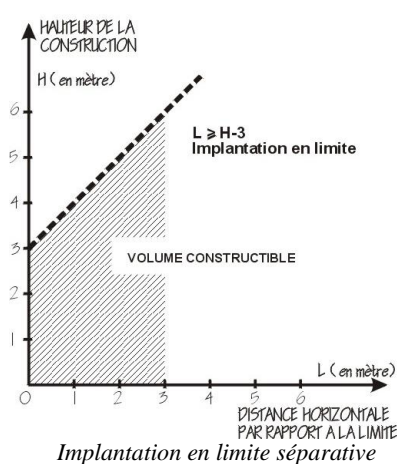
*La hauteur est prise par rapport au terrain naturel*

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

**Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :**

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

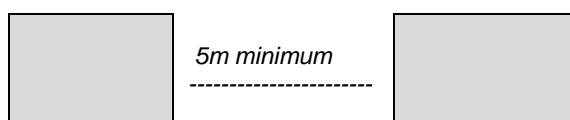
**Le long des cours d'eau**, une marge de recul d'au moins **6,00mètres** à partir des berges est imposée



## ARTICLE 6 – UY

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre chaque unité bâtie sera d'au moins **5m**



## ARTICLE 7 – UY

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder **40%**

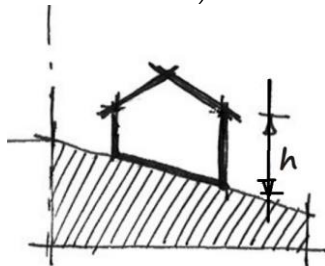
## ARTICLE 8 – UY

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **7,00 mètres à l'égout du toit principal ou acrotère**

*Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)*



**Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :**

- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante,
  - pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,
  - pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public
- La limitation de la hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques ponctuels (exemple : cheminée, tour technique, etc...)

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 9 – UY

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

*L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).*

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Les matériaux laissés nus alors qu'ils sont destinés à être enduits ou revêtus tels que parpaings de ciment, béton banché, etc. , en particulier sur les pignons aveugles en limite séparative, sont prohibés.

Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

La hauteur des clôtures devra se situer entre 1,20 m et 2,00 m.

Aucun dépôt extérieur ne pourra être effectué sur les parcelles entre le bâtiment et la voie publique principale (RD notamment), les dépôts devront être réalisés sur les parties arrière des parcelles.

Les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés sont interdites. Les couleurs vives peuvent être autorisées en petites quantités (enseigne, liserés d'encadrement de baie ou de couvre-joints).

## ARTICLE 10 – UY

### OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La pose des éléments techniques tels que capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, des appareils de climatisation, pompes à chaleur, et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, toiture, visibles de l'espace public, pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,

**La superficie des espaces non imperméabilisés** doit représenter au moins **15 %** de la superficie de l'unité foncière.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 11 – UY

#### OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATIONS

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement réalisés à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur. Cette disposition ne s'imposera pas dans le cas de réalisation de parc couvert en énergie renouvelable.

Ces plantations devront être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble, tout en respectant les besoins physiologiques des arbres pour leur enracinement, croissance et alimentation hydrique.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>, [www.msa.asso.fr](http://www.msa.asso.fr), [www.vegetation-en-ville.org](http://www.vegetation-en-ville.org)

**La superficie des espaces végétalisés** doit représenter au moins **15%** de la superficie de l'unité foncière concernée.

Ces espaces doivent être réalisées majoritairement par de grandes unités et non par l'addition d'éléments résiduels.

**En zone UYdc, une bande tampon plantée et arborée de 10m d'épaisseur devra être réalisée le long de la limite avec la zone agricole A, tel qu'indiqué sur le plan de zonage.**

## STATIONNEMENT

### ARTICLE 12 – UY

#### OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

**Règles générales** Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### STATIONNEMENT AUTOMOBILES

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après (par rapport à la surface de plancher créée) et par tranche

**Habitations** : Une place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée avec un minimum de **2 places par logement**. Toute tranche commencée nécessite une place de stationnement- les constructions existantes ne disposant pas de terrain sont exemptées si pas de surface complémentaire créée

**Hôtels** : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel,

**Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales** : Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau. **Pour les entrepôts, il n'est pas exigé de places de stationnement.**

**Autres E.R.P.** (Etablissements Recevant du Public) n'entrant pas dans les catégories ci-dessus : il n'est pas fixé de nombre de places.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

#### STATIONNEMENT CYCLES

Le stationnement des cycles doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves.

## SECTION 3

### EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

### ARTICLE 13 – UY

#### CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

**Zone UY**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Un accès aura une largeur minimale de 4m00.

#### **Voirie**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement *cohérent et justifié*. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.

L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

## **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **ARTICLE 14 – 1AU**

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

##### **1 - Eau -**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

##### **2 - Assainissement -**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

##### **3 - Eaux pluviales -**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire-

**Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé** s'il existe. A défaut de ce document le projet devra limiter le débit à l'exutoire à 3l/s/ha maximum en prenant la pluie de référence trentennale.

Un dispositif de rétention des eaux pluviales communes doit être prévu pour tout projet d'aménagement d'ensemble afin de palier à l'imperméabilisation des terrains.

Toute zone nouvellement aménagée et permettant le **stationnement regroupé de plus de 10 véhicules**, doit être équipée d'un débourbeur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

##### **4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :**

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

### **ARTICLE 15 – UY**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.

Dans le cadre des opérations d'aménagement et constructions autorisées (en dehors des annexes), il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.

### **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES**



# CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

| Zone | Secteur indicé                          | Conception générale et particularités    |
|------|---|--|
| 1AU  | Zone à urbaniser à court ou moyen terme |  |
|      |   | Assainissement collectif                 |
|      | 1AUa/1AUb/1AUc/1AUd/1AUe                | 5 zones distinguées en lien avec les OAP |

**La zone 1AU est une zone peu équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est différée.**

**L'ouverture à l'urbanisation** de chaque zone se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux nécessaires à leur urbanisation (une zone après l'autre) dont notamment, à une capacité effectivement suffisante de la station d'épuration.

Chaque zone 1AU doit faire l'objet d'un projet d'aménagement global sur l'ensemble de la zone.

Les OAP précisent les conditions de programmation de ces zones.

## SECTION 1

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### ARTICLE 1 – 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Les constructions, à destination de :*

- **exploitation agricole et forestière,**
- **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
  - *industrie*

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

**Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme** qui précise que : « 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 au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

**Pour être constructible**, l'opération doit porter sur l'ensemble de la zone. C'est-à-dire avec un projet d'aménagement global (permis d'aménager notamment) sur l'ensemble de la zone objet d'une OAP.

**Pour être constructible** le terrain couvert par une **orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.)** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

**Les activités artisanales et les entrepôts** sont admis s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

**L'édification d'une clôture** peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

**Dans les zones sensibles aux remontées de nappe** référencée dans géorisque ([www.georisque.fr](http://www.georisque.fr)), les ouvrages aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (cave, garage...) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation

**Les affouillements et exhaussements de sols non liées aux constructions autorisées**, sont interdits quelle que soit leur hauteur.

A l'intérieur des **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage, en application de l'article **L.151-19** et/ou **23** du Code de l'Urbanisme, les occupations du sol suivantes sont uniquement autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas interdites à l'art.1 :

- accès et voies, stationnements
- extension des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 40m².
- annexes, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m².
- locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- aménagements hydrauliques

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

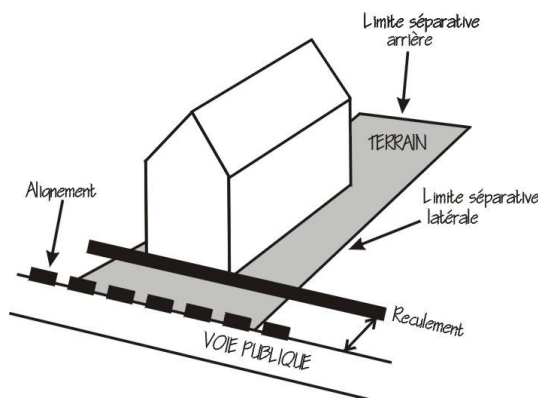
### ARTICLE 3 – 1AU - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Elle sont indiquées dans les OAP

## SECTION 2

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



### ARTICLE 4 – 1AU

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hors limites de l'agglomération ou indications des OAP, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe RD
- 10 mètres de l'axe des voies communales
- 5m des autres voies

En agglomération les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

**Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :**

- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

# Zone 1AU

## ARTICLE 5 – 1AU

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (en dehors des annexes) doivent être implantées soit :

- sur une seule limite séparative latérale ou
- en retrait de 3m au moins de la limite séparative latérale.
- en retrait de 3m au moins de la limite séparative arrière.

En cas de retrait des limites séparatives tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,00 mètres.

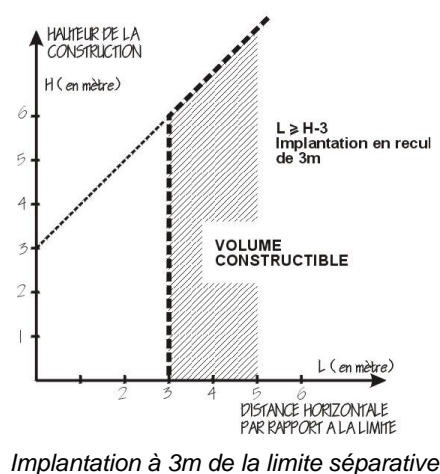
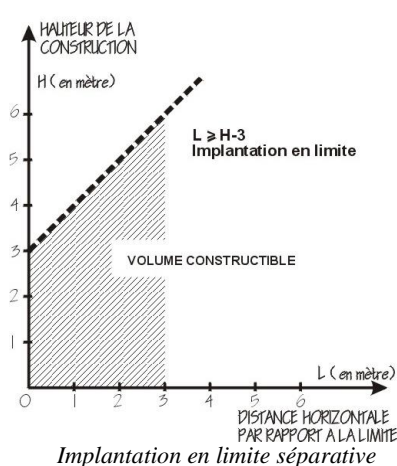
*La hauteur est prise par rapport au terrain naturel*

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

**Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :**

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

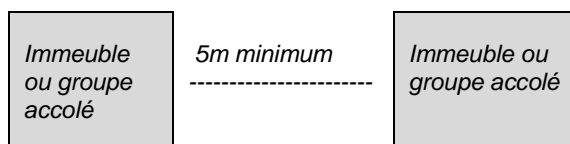
**Le long des cours d'eau**, une marge de recul d'au moins **6,00**mètres à partir des berges est imposée



## ARTICLE 6 – 1AU

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre chaque unité bâtie destinée à des logements (maison, groupes de maisons accolées, ou immeuble d'habitations en dehors des annexes ou des piscines) sera d'au moins **5m**



## ARTICLE 7 – 1AU

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder **30%**

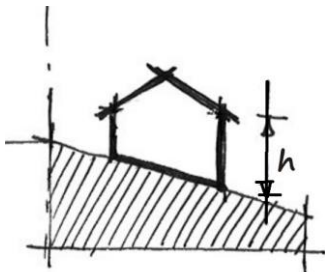
## ARTICLE 8 – 1AU

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **7,00 mètres à l'égout du toit principal ou acrotère**

*Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)*



**Les annexes à l'habitation** sont limitées à une hauteur de **3m50 au faitage faitage** (annexes non attenantes à la construction principale)

**En cas de retrait des limites séparatives tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative** d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,00 mètres.

*La hauteur est prise par rapport au terrain naturel*

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

**Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :**

- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante,
- pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

La limitation de la hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques ponctuels (exemple : cheminée, tour technique, etc...)

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 9 – 1AU

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

#### Règles générales

*L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).*

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES** à usage d'habitation (*en dehors des annexes traitées dans un alinéa spécifique*)

**Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public** sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

**Les volumes doivent être simples, traditionnels** (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse**.

#### FACADES

La maçonnerie doit être enduite.

#### TOITURES

Si elles sont en tuiles elles sont de terre cuite type vieilli.

## COULEURS

Les volets seront de la couleur de la charpente

Le blanc pour les volets roulants pourra être interdit s'il conduit à produire une façade blanche volets clos, sans perception des ouvertures.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) doivent être blanches ou gris clair.

Le parement doit présenter un aspect de couleur clair (blanc cassé, ton pierre de Gironde), non compris les éléments ponctuels (éléments de charpentes, modénatures, petites extensions, etc)

### Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## CLOTURES

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est 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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

### - clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1.80 mètres, composée de :

- Clôtures grillagée ou végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,

### - clôtures sur l'espace public, peuvent être autorisées :

- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- mur bahut ton pierre dont la hauteur n'excédera pas 0,80 mètre et qui sera surmonté d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre.

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à celle autorisée.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures (en dehors des murs) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des bardages bois, etc...

### Portails :

Ils ne devront pas dépasser la hauteur de la clôture contigüe et ne devront pas être totalement pleins.

## OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles

Même principe pour les ouvrages en lien avec les énergies renouvelables.

## ANNEXES

Leur matériaux et couleurs doivent rester dans les éléments listés pour les habitations. Leur aspect pourra alors s'apparenter à celui de l'habitation dont elles dépendent (matériaux et couleurs assorties) mais pourront également faire appel à des matériaux différents comme le bois notamment.

Ces bâtiments doivent être intégrés et rester discrets dans le paysage proche et lointain.

## ARTICLE 10 – 1AU

### OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La pose des éléments techniques tels que capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, des appareils de climatisation, pompes à chaleur, et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, toiture, visibles de l'espace public, pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles.

**La superficie des espaces non imperméabilisés** doit représenter au moins **30 %** de la superficie de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 11 – 1AU

#### OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATIONS

A l'intérieur des **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** ou **23** du Code de l'Urbanisme, il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants.

Des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement réalisés à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.

Ces plantations devront être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble, tout en respectant les besoins physiologiques des arbres pour leur enracinement, croissance et alimentation hydrique.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>, [www.msa.asso.fr](http://www.msa.asso.fr), [www.vegetation-en-ville.org](http://www.vegetation-en-ville.org)

**La superficie des espaces végétalisés** doit représenter au moins **30 %** de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces doivent être réalisées majoritairement par de grandes unités et non par l'addition d'éléments résiduels.

## STATIONNEMENT

### ARTICLE 12 – 1AU

#### OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

**Règles générales** Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### STATIONNEMENT AUTOMOBILES

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après (par rapport à la surface de plancher créée) et par tranche

**Habitations** : Une place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée avec un minimum de **2 places par logement**. Toute tranche commencée nécessite une place de stationnement- les constructions existantes ne disposant pas de terrain sont exemptées si pas de surface complémentaire créée

**Hôtels** : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel,

**Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales** : Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

**Autres E.R.P.** (Etablissements Recevant du Public) n'entrant pas dans les catégories ci-dessus : il n'est pas fixé de nombre de places.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

#### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Constructions à usage d'habitation de plus de deux logements (immeubles collectifs) : prévoir 2 places de stationnement visiteurs et 2 places vélos par tranches de 3 logements arrondies à l'entier supérieur

Exemple : immeuble collectif de 6 logements prévoir 4 places visiteurs et 4 places vélos

#### STATIONNEMENT CYCLES

Le stationnement des cycles doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves.

## SECTION 3

### EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

##### ARTICLE 13 – 1AU

##### CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

###### Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Un accès aura une largeur minimale de 4m00.

###### Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement *cohérent et justifié*. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.

L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

#### DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### ARTICLE 14 – 1AU

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

###### 1 - Eau -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

###### 2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

###### 3 - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

**Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé** s'il existe. A défaut de ce document le projet devra limiter le débit à l'exutoire à 3l/s/ha maximum en prenant la pluie de référence trentennale.

Un dispositif de rétention des eaux pluviales communes doit être prévu pour tout projet d'aménagement d'ensemble afin de palier à l'imperméabilisation des terrains.

Toute zone nouvellement aménagée et permettant le **stationnement regroupé de plus de 10 véhicules**, doit être équipée d'un débourbeur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

###### 4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

**ARTICLE 15 – 1AU****OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.

- Dans le cadre des opérations d'aménagement et constructions autorisées (en dehors des annexes), il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit. D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.



## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

| Zone     | Secteur indicé | Conception générale et particularités |
|----------|----------------|---------------------------------------|
| <b>A</b> | Zone agricole  |                                       |
|          | <b>Ap</b>      | Zone agricole protégée                |

### SECTION 1

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### ARTICLE 1 – A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article 2A.

Dans les **zones couvertes par la trame du PPRI**, le règlement du PPRI s'applique.

*Les services de l'Etat préconisent un complément réglementaire que le PLU a relayé textuellement en prévoyant sur le fondement de l'article R111-2, :*

- d'interdire toute nouvelle construction, sauf les installations strictement nécessaires aux activités portuaires et les travaux de mise en sécurité des biens existants dans une bande de 100 mètres derrière les ouvrages de protection existants (zones grisées sur ces cartes),
- d'interdire la reconstruction dans les zones rouges, jaunes des PPRI par plus d'un mètre d'eau dans les conditions précisées ci-dessus

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

Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation **d'ouvrages publics d'infrastructure** (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs, aménagements hydrauliques...), sont autorisées sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12,00 m en espaces découverts, à l'exception des lignes électriques Haute Tension et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

*Résumé (en dehors des constructions nécessaires à l'activité agricole)*

|                                       | <b>A</b> | <b>Ap</b> |
|---------------------------------------|----------|-----------|
| Extension habitation                  | <b>X</b> |           |
| Annexe Habitation                     | <b>X</b> |           |
| Equipement collectif intérêt général, | <b>X</b> |           |
| Bâti agricole                         | <b>X</b> |           |

X autorisé sous conditions

##### **Les modes nécessaires à l'exercice de l'activité agricole**

Toutes les constructions et aménagements **nécessaires** à l'exploitation agricole sont autorisés sous réserve des dispositions relatives aux sous-secteurs.

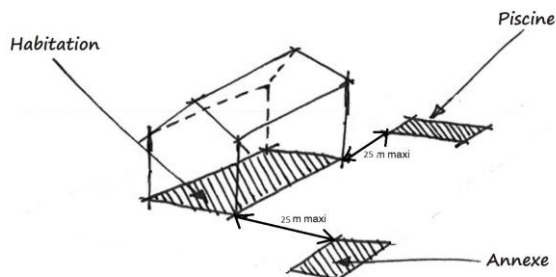
En **secteur Ap**, les constructions nouvelles sont interdites.

# Zone A

### **Habitations non nécessaires à l'activité agricole**

Sous réserve de l'existence d'une installation d'assainissement ne présentant pas d'impact sanitaire ou environnemental, sont admises :

- **annexe** à l'habitation, en dehors du secteur Ap, dans la limite de **50m<sup>2</sup> de d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située à **moins de 25 m de l'habitation existante**. Les piscines ne sont pas comprises dans l'emprise au sol mais doivent respecter ces distances.

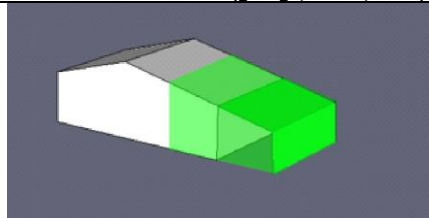
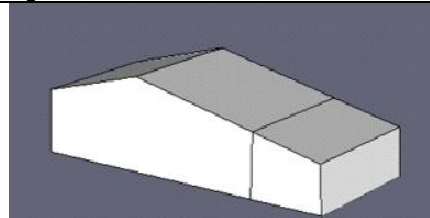


- **extension (agrandissement d'une même enveloppe bâtie)** limitée à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire**.

### **L'adaptation des constructions existantes à usage principal d'habitation**

Sous réserve de l'existence d'une installation d'assainissement ne présentant pas d'impact sanitaire ou environnemental, les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'une **adaptation à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant** à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU.

Cette adaptation est définie comme suit :

| Habitation existante en blanc<br>Autre destination en vert (grange, étable, etc...) | Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation en logement en blanc                  |
|---|---|
|   |  |

Sous réserve de ne pas impacter sur l'activité agricole

Illustration de la règle concernant l'adaptation à titre indicatif

NOTA : dans le cas d'une installation d'assainissement existante présentant un impact sanitaire ou environnemental, toute autorisation d'urbanisme est assujettie à sa mise en conformité préalable.

**Dans les zones sensibles aux remontées de nappes** référencées dans [géo-risques \(georisques.gouv.fr\)](http://georisques.gouv.fr),

les ouvrages, aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (caves, garages, etc..) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

**L'édification d'une clôture** peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales,

si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou au libre écoulement des eaux. Les clôtures devront être perméables à l'eau et permettre la circulation de la petite faune avec une maille adaptée.

**Les affouillements et exhaussements de sols non liées à la construction, aux aménagements agricoles et hydrauliques et à la gestion des risques** sont interdits quelle que soit leur hauteur.

**Le long de la canalisation de transport de gaz** qui traverse la commune, les projets devront être compatibles avec les préconisations correspondant à cette canalisation (servitude).

## **MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **ARTICLE 3 – A - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

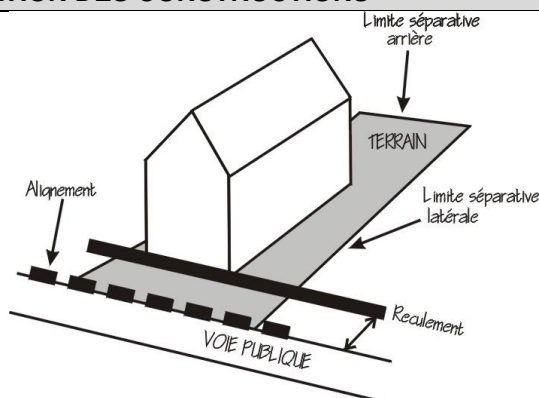
Il n'est pas fixé de règle

# Zone A

## SECTION 2

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

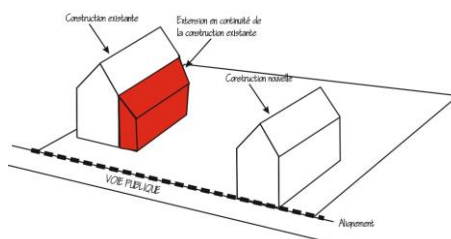


#### ARTICLE 4 – A

##### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La marge de reculement minimale est de **5 m à partir de l'alignement** de la voie publique ou privée  
Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci (voir schéma indicatif)
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés différemment par rapport au recul demandé, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait ou en avancée par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ou l'avancée ne pourra excéder celui ou celle de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous
- Pour les ouvrages nécessaires au service public
- Les distances de recul le long des voies départementales et de l'autoroute s'appliqueront conformément à la réglementation en vigueur.



**Exemple de l'extension possible en continuité de la construction existante**

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 10 m à partir des berges est imposée.

#### ARTICLE 5 – A

##### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- **à une distance minimale de 5 m** de la limite séparative latérale et arrière et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit  **$D > H - 3m$** .

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour :

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- les reconstructions à l'identique
- les ouvrages nécessaires au service public
- les serres, tunnels ou cabanons pour maraîchage et élevage

**Le long des cours d'eau**, une marge de recul **d'au moins 10 m** à partir des berges est imposée.

**Et au moins 50m pour les bâtiments d'élevage.**

## ARTICLE 6 – A

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle

## ARTICLE 7 – A

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU en dehors des habitations nécessaires à l'exploitation agricole :

- ***l'extension des constructions existantes à usage d'habitation*** limitées à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire**.
- ***l'annexe*** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc... dans la limite de **50m<sup>2</sup> de d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située **à moins de 25m de l'habitation existante**. L'annexe doit se situer dans la parcelle bâtie à la date de l'approbation du PLU ou attenante s'il s'agit d'un jardin d'agrément sans empiéter sur une espace agricole

Les piscines non couvertes ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

Pour le logement de l'exploitant agricole nécessaire à l'exploitation agricole les extensions et annexes sont autorisées dans la limite des autres articles du présent règlement

Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions autorisées.

## ARTICLE 8 – A

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Maison d'habitation :**

- **7.00 mètres à l'égout du toit principal ou acrotère**

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

- les constructions d'ouvrages techniques de service public.
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante

**Les annexes à l'habitation** sont limitées à une hauteur de **3m50 au faîtage**

**Hangar agricole :**

La hauteur ne peut excéder par rapport au sol naturel **12m au faîtage.**

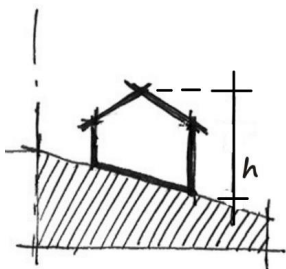
Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

- Dans la limite de 1m supplémentaire dans le cas de terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10% au droit du bâtiment projeté (terrain naturel avant travaux),
- les constructions d'ouvrages d'intérêt général
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont la hauteur serait supérieure à celle autorisée et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de cette construction existante,
- des raisons techniques (engins agricoles spécifiques)

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,20 m à l'alignement et 1,50 m en limite du domaine privé. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

# Zone A

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)



## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 9 – A

#### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

##### Règles générales

*L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).*

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES à usage d'habitation

##### Règles générales

La démolition totale des **immeubles** est soumise à permis de démolir

La démolition de certaines parties pourra être autorisée sous réserve de prescriptions de nature à atteindre les objectifs de protection, restauration, mise en valeur ou requalification de l'édifice principal objet de la protection.

Les murs anciens constitués de moellons et pierres sont à conserver et restaurer, en conservant les parements apparents. Les accès seront possibles ponctuellement.

##### FACADES

Les parements (face extérieure d'un mur)

La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

L'ordonnancement des baies doit être respecté (telle que la proportion des ouvertures, en général plus hautes que larges, l'alignement des baies de fenêtres, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal),

##### Les menuiseries,

Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux) bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

##### TOITURES

La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture doit être respecté, ou restauré.

Les toitures de tuiles seront posées suivant la technique dite de pose brouillée.

La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles repérés dès lors que cela porte atteinte à l'aspect de l'édifice par rapport à ses proportions d'origine

## **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES à usage d'habitation et extension des constructions existantes à usage d'habitation (en dehors des annexes et locaux d'intérêt général)**

**Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public** sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

**Les volumes doivent être simples, traditionnels** (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse**.

### **FACADES**

La maçonnerie doit être enduite.

### **TOITURES**

Si elles sont en tuiles elles sont de terre cuite type vieilli .

### **COULEURS**

Les volets seront de la couleur de la charpente

Le blanc pour les volets roulants pourra être interdit s'il conduit à produire une façade blanche volets clos, sans perception des ouvertures.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) doivent être blanches ou gris clair.

Le parement doit présenter un aspect de couleur clair (blanc cassé, ton pierre de Gironde), non compris les éléments ponctuels ( éléments de charpentes, modénatures, petites extensions, etc)

### **Dispositions particulières**

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Même principe pour les ouvrages en lien avec les énergies renouvelables.

### **CLOTURES**

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est 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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures devront être perméables à l'eau et permettre la circulation de la petite faune avec une maille adaptée.

#### **- clôtures en limites séparatives :**

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1.80 mètres, composée de :

- Clôtures grillagée ou végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,

#### **- clôtures sur l'espace public\_ peuvent être autorisées :**

- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- mur bahut ton pierre dont la hauteur n'excèdera pas 0,80 mètre et qui sera surmonté d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre.

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à celle autorisée.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures (en dehors des murs) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des bardages bois, etc...

#### **Portails :**

Ils ne devront pas dépasser la hauteur de la clôture contigüe et ne devront pas être totalement pleins.

### **OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS**

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles

Même principe pour les ouvrages en lien avec les énergies renouvelables.

## ANNEXES

Leurs matériaux et couleurs doivent rester dans les éléments listés pour les habitations. Leur aspect pourra alors s'apparenter à celui de l'habitation dont elles dépendent (matériaux et couleurs assorties) mais pourront également faire appel à des matériaux différents, le bois notamment.

Ces bâtiments doivent être intégrés et rester discrets dans le paysage proche et lointain.

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS AGRICOLES** *en dehors des habitations et extension des constructions existantes à usage d'habitation et des annexes à l'habitation*

**En dehors des ouvrages techniques spécifiques (silos, serres, etc..), les volumes doivent être simples, traditionnels** (forme cubique du volume sous toiture et angles droits). Dans tous les cas, les constructions et installations doivent respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse**.

#### **FACADES**

Les façades seront majoritairement en pierre ou de ton foncé. Peuvent être admis pour les constructions et les hangars des bardages en bois en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

#### **TOITURES**

Les toitures des autres bâtiments seront de couleur rouge (tonalité rouge-tuile naturelle), minimum de pente 10% maximum 35% sauf mise en œuvre de techniques d'énergies renouvelables

Ces dispositions ne concernent pas les serres, tunnel ou autre ouvrage technique spécifique.

#### **CLOTURES**

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

Les constructions ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 10m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Les clôtures seront adaptées au paysage, et constituées essentiellement de haies, ou de piquets bois et grillages

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Les terrassements sont limités à l'encastrement des installations dans le sol à condition que le déblai ne soit pas perceptible. Les remblais sous forme de talus susceptibles de créer des plateformes sont interdits.

#### **OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS**

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dépôts de matériaux, stockages, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles soient le moins visible possible de l'espace publique.

## ARTICLE 10 – A

### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, photovoltaïques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 11 – A

#### OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>.

Dans les **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée. Les alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

## STATIONNEMENT

### ARTICLE 12 – A

#### OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## SECTION 3

### EQUIPEMENT ET RESEAUX

## DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

### ARTICLE 13 – A

#### CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Un accès aura une largeur minimale de 5m00.

##### Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.



## DESSERTE PAR LES RESEAUX

### ARTICLE 14 – A

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

##### 1 - Eau -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

##### 2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Si le réseau collectif n'existe pas, l'assainissement autonome est admis dans les conditions réglementaires en vigueur. De plus, les extensions des constructions existantes ne peuvent être autorisées que si le système d'assainissement existant ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental. Le changement de destination en habitation dès lors qu'il est rendu possible par l'identification du bâti sur le plan de zonage ne peut être autorisé que dans les conditions suivantes :

- le système d'assainissement existant ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental dans le cas d'un volume changeant de destination intégré à un volume d'habitation existant
- s'il s'agit d'une dépendance à une habitation existante, si le système d'assainissement de l'habitation existante ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental ; en cas de division foncière, la possibilité de diviser pour détacher la dépendance est subordonnée à la présence d'un assainissement de l'habitation existante de la parcelle d'origine ne présentant pas d'impact sanitaire ou environnemental.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

##### 3 - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladie.

##### 4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

### ARTICLE 15 – A

#### OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans le cadre des constructions autorisées (habitations nouvelles en dehors des annexes), il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.

## TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

| Zone     | Secteur indicé | Conception générale et particularités                |
|----------|----------------|--|
| <b>N</b> | Zone naturelle |  |
|          | <b>Np</b>      | Paysage et Biodiversité                              |
|          | <b>Nv</b>      | Terrains occupés par des gens du voyage sédentarisés |
|          | <b>Ner</b>     | Energies renouvelables                               |
|          | <b>NL</b>      | Loisirs  |

### SECTION 1

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### ARTICLE 1 – N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article 2-N

Dans les **zones couvertes par la trame du PPRI**, le règlement du PPRI s'applique. .

*Les services de l'Etat préconisent un complément réglementaire que le PLU a relayé textuellement en prévoyant sur le fondement de l'article R111-2, :*

- d'interdire toute nouvelle construction, sauf les installations strictement nécessaires aux activités portuaires et les travaux de mise en sécurité des biens existants dans une bande de 100 mètres derrière les ouvrages de protection existants (zones grisées sur ces cartes),
- d'interdire la reconstruction dans les zones rouges, jaunes des PPRI par plus d'un mètre d'eau dans les conditions précisées ci-dessus

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

Sont admis sous conditions, dans la zone N, si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

Résumé

|  | <b>N</b>  | <b>Np</b>  | <b>Nv</b> | <b>Ner</b>  | <b>NL</b>                         |
|--|---|--|-----------|---|-----------------------------------|
| <i>Habitations</i>                               |   |  | <b>X</b>  |   |                                   |
| <i>Extension habitation</i>                      | <b>X</b>  |  | <b>X</b>  |   |                                   |
| <i>Annexe Habitation</i>                         | <b>X</b>  |  | <b>X</b>  |   |                                   |
| <i>Equipement collectif<br/>intérêt général,</i> | <b>X</b>  | <b>X</b><br>+Entretien/ mise en valeur/<br>gestion | <b>X</b>  | <b>X</b><br>+Bâtiments<br>nécessaires<br>aux énergies<br>renouvelables<br>(Locaux<br>techniques...) | <b>X</b><br>+Sports et<br>loisirs |
| <i>Bâti agricole</i>                             | <b>X</b><br>Petits édifices<br>et extension<br>existant |  |           | <b>X</b><br>Petits édifices<br>et extension<br>existant   |                                   |

**X** autorisé sous conditions

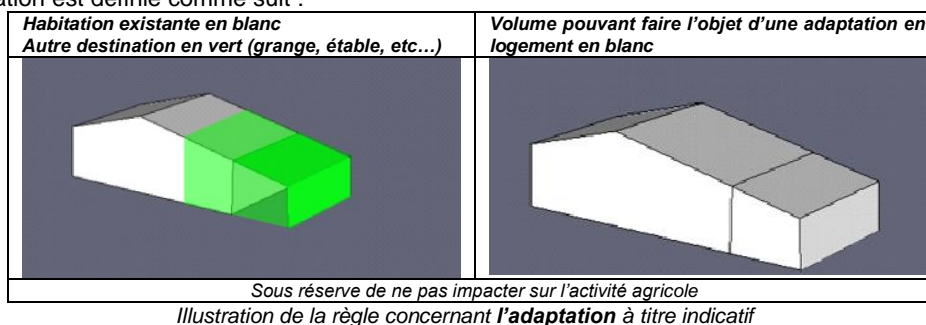
# ZONE N

En zone N excepté en secteurs Np, Ner et NL et sous réserve de l'existence d'une installation d'assainissement ne présentant pas d'impact sanitaire ou environnemental les **habitations** sont admises uniquement sous forme de :

- **annexe** à l'habitation, en dehors du **secteur Np**, dans la limite de **50m<sup>2</sup> de d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située **à moins de 25 m de l'habitation existante**. Les piscines ne sont pas comprises dans l'emprise au sol mais doivent respecter ces distances.
- **extension** (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) limitée à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire**.
- **adaptation des constructions existantes à usage principal d'habitation**

Sous réserve de l'existence d'une installation d'assainissement ne présentant pas d'impact sanitaire ou environnemental les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'une **adaptation à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant** à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU.

Cette adaptation est définie comme suit :



NOTA : dans le cas d'une installation d'assainissement existante présentant un impact sanitaire ou environnemental, toute autorisation d'urbanisme est assujettie à sa mise au norme préalable.

**Les affouillements et exhaussements de sols non liées aux constructions autorisées ou aux installations autorisées**, sont interdits quelle que soit leur hauteur, excepté s'ils sont liés à une construction ou un ouvrage de gestion hydraulique ou de gestion de risque sous réserve de ne pas dépasser 1,50m de hauteur et en **secteurs Np** s'ils sont liés à un ouvrage de gestion hydraulique ou de gestion de risque.

Les **équipements collectifs ou d'intérêt général** sous forme d'aménagements et constructions légères sont autorisés en zone N, et **en dehors du secteur Np et Nv** sous réserve de ne pas dépasser **50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**. ... Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation **d'ouvrages publics d'infrastructure** (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs, aménagements hydrauliques...), sont autorisées sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12,00 m en espaces découverts, à l'exception des lignes électriques Haute Tension et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A l'intérieur des **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage, en application de l'article **L.151-19** et/ou **23** du Code de l'Urbanisme, les occupations du sol suivantes sont uniquement autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas interdites à l'art.1 :

- accès et voies, stationnements
- extension des constructions existantes, dans les conditions de l'article 2
- annexes, des constructions existantes, dans les conditions de l'article 2
- locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- aménagements hydrauliques

#### **Les bâtiments agricoles (en zone N exceptés dans les secteurs Np, Nv et NL)**

- **Les bâtiments neufs d'exploitation agricoles à l'exclusion du logement sont autorisés dans les conditions de l'article 2** sous réserve de ne pas dépasser une **emprise au sol de 80m<sup>2</sup>**, pour des besoins ponctuels et spécifiques (exemples : maraichage, serres etc...).
- **Les extensions des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées et limitées pour ne pas dépasser une emprise totale de bâtiment y compris extension de 80m<sup>2</sup> et une hauteur de 3m00 à l'égout maximum**

**Règlementation spécifique aux sous-secteurs :**

**Dans le secteur Np :** les constructions, travaux et installations d'intérêt général nécessaires à ***l'entretien du milieu naturel, à sa mise en valeur, à la gestion hydraulique*** sont autorisés sous réserve que les constructions ne dépassent pas **50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol** et une **hauteur de 3m00 à l'égout** maximum. Les aménagements ne devront pas avoir pour effet, hors constructions, de revêtir le sol par des matériaux de nature à l'imperméabiliser.

**Dans le secteur NL,** les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux ainsi que les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités sportives, touristiques et ou de loisirs sous condition de s'intégrer dans l'environnement naturel du site, sous réserve de ne pas dépasser une **emprise au sol de 50m<sup>2</sup>**, et une **hauteur de 3m00 à l'égout** maximum

**Dans le secteur Nv,** les habitations destinées à la sédentarisation des gens du voyage y sont autorisées.

**Dans le secteur Ner,** les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des énergies renouvelables sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux. Leur hauteur est limitée à **4m**.

**Dans les zones sensibles aux remontées de nappes** référencées dans *géo-risques (georisques.gouv.fr)*, les ouvrages, aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (caves, garages, etc..) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

**L'édification d'une clôture** peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales,

Si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique, au libre écoulement des eaux, ou à la libre circulation des espèces.

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

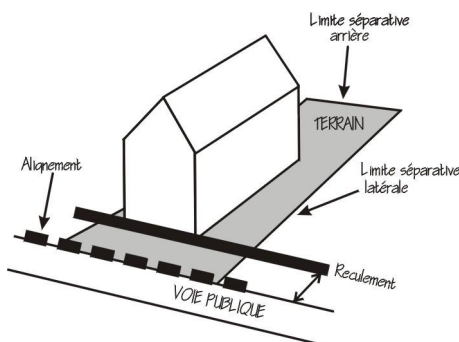
### ARTICLE 3 – N - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

## SECTION 2

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



#### ARTICLE 4 – N

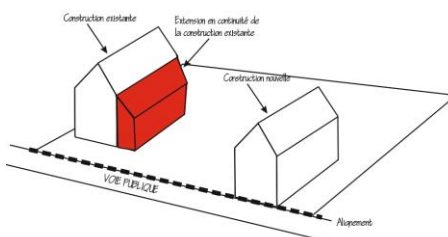
#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La marge de reculment minimale est de **5 m à partir de l'alignement** de la voie publique ou privée

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 5 m à partir de l'alignement.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci (voir schéma indicatif)
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés différemment par rapport au recul demandé, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait ou en avancée par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ou l'avancée ne pourra excéder celui ou celle de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous
- Pour les ouvrages nécessaires au service public et les ouvrages électriques situés dans le secteur Ner
- Pour les distances de recul le long des voies départementales et de l'autoroute qui s'appliqueront conformément à la réglementation en vigueur.



**Exemple de l'extension possible en continuité de la construction existante**

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 10 m à partir des berges est imposée.

# ZONE N

## ARTICLE 5 – N

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- **à une distance minimale de 3 m** de la limite séparative latérale et arrière et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit **L > H-3m**.

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour :

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- les reconstructions à l'identique
- les ouvrages nécessaires au service public et les ouvrages électriques situés dans le secteur Ner

Le long des cours d'eau, une marge de recul **d'au moins 10 m** à partir des berges est imposée.

## ARTICLE 6 – N

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle

## ARTICLE 7 – N

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée (dans les conditions de l'article 1 et de l'article 2)

- **en secteur Np** l'emprise au sol par bâtiment est limitée à 50m<sup>2</sup>
- **en secteur Ner** (hors bâti agricole), l'emprise au sol est limitée à 350m<sup>2</sup>
- **en secteur Nv**, l'emprise au sol est limitée à 30% de la superficie du terrain

De plus, lorsque ces constructions sont autorisées (cf articles 1 et 2) pour :

- **l'extension des constructions existantes à usage d'habitation** limitées à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire**.
- **l'annexe** à l'habitation en dehors du secteur Nbd (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc... dans la limite de **50m<sup>2</sup> de d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située à **moins de 25m de l'habitation existante**. L'annexe doit se situer dans la parcelle bâtie à la date de l'approbation du PLU ou attenante s'il s'agit d'un jardin d'agrément sans empiéter sur un espace agricole.

Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

- **Les bâtiments neufs d'exploitation agricoles à l'exclusion du logement sont autorisés en zone N hors secteur Np et Nv, dans les conditions de l'article 2** sous réserve de ne pas dépasser une **emprise au sol de 80m<sup>2</sup>**, pour des besoins ponctuels et spécifiques (exemples : maraichage, serres etc...).
- **Les extensions des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées et limitées pour ne pas dépasser une emprise totale de bâtiment y compris extension de 80m<sup>2</sup>.**
- **Les équipements collectifs ou d'intérêt général** sous réserve de ne pas dépasser **50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en zone N**

**Résumé** (tableau donné à titre informatif uniquement, non opposable)

| Autorisé sous conditions article 2                                  | <b>N</b>  | <b>Np</b>   | <b>Nv</b>                      | <b>Ner</b>  | <b>NL</b>              |
|---|---|---|--------------------------------|---|------------------------|
| <i>Habitation</i>   |   |   | <b>ES 30%</b>                  |   |                        |
| <i>Extension habitation</i>   | <b>30%<br/>50m<sup>2</sup></b>                        |   | <b>30%<br/>50m<sup>2</sup></b> |   |                        |
| <i>Annexe Habitation</i>  | <b>50m<sup>2</sup></b>                                |   | <b>50m<sup>2</sup></b>         |   |                        |
| <i>Equipe ment collectif intérêt général dont sports et loisirs</i> | <b>50m<sup>2</sup></b>                                | <b>50m<sup>2</sup> uniquement pour entretien/ mise en valeur/ gestion</b> | <b>50m<sup>2</sup></b>         | <b>350m<sup>2</sup></b>                               | <b>50m<sup>2</sup></b> |
| <i>Bâti agricole</i>  | <b>Petit bâti agricole neuf et Extension existant</b> |   |                                | <b>Petit bâti agricole neuf et Extension existant</b> |                        |

# ZONE N

## ARTICLE 8 – N

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée (dans les conditions de l'article 2) :

- **Habitations et extension à l'habitation** limitée à 7.00 mètres au faitage
- **Annexe à l'habitation** limitée à une hauteur de 3 m 50 au faitage
- **Bâtiment neuf d'exploitation agricole** limité une hauteur de 3m00 à l'égout ou acrotère
- **En secteur NL 3m à l'égout du toit**
- **En secteur Ner la hauteur est limitée à 4m00 (hors agricole)**

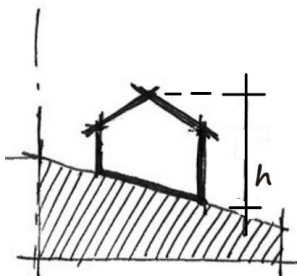
Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

- dans la limite de 1m supplémentaire dans le cas de terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10% au droit du bâtiment projeté (terrain naturel avant travaux),
- les constructions d'ouvrages d'intérêt général et les ouvrages électriques situés dans le secteur Ner
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont la hauteur serait supérieure à celle autorisée et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de cette construction existante,

**Résumé** (tableau donné à titre informatif uniquement, non opposable)

| Autorisé sous conditions article 2    | N            | Np | Nv           | Ner      | NL       |
|---------------------------------------|--------------|----|--------------|----------|----------|
| Extension habitation                  | 7m faitage   |    | 7m faitage   |          |          |
| Annexe Habitation                     | 3m50 faitage |    | 3m50 faitage |          |          |
| Equipeement collectif intérêt général |              |    |              | 4m00     | 3m égout |
| Bâti agricole                         | 3m égout     |    |              | 3m égout |          |

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous : Exemple de hauteur au faitage)



## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 9 – N

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

#### Règles générales

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.

# ZONE N

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES à usage d'habitation**

#### **Règles générales**

La démolition totale des **immeubles** est soumise à permis de démolir

La démolition de certaines parties pourra être autorisée sous réserve de prescriptions de nature à atteindre les objectifs de protection, restauration, mise en valeur ou requalification de l'édifice principal objet de la protection.

Les murs anciens constitués de moellons et pierres sont à conserver et restaurer, en conservant les parements apparents. Les accès seront possibles ponctuellement.

#### **FACADES**

**Les parements** (face extérieure d'un mur)

La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

L'ordonnancement des baies doit être respecté (telle que la proportion des ouvertures, en général plus hautes que larges, l'alignement des baies de fenêtres, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal),

#### **Les menuiseries,**

Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux) bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

#### **TOITURES**

La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture doit être respecté, ou restauré.

Les toitures de tuiles seront posées suivant la technique dite de pose brouillée.

La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles repérés dès lors que cela porte atteinte à l'aspect de l'édifice par rapport à ses proportions d'origine

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES à usage d'habitation et extension des constructions existantes à usage d'habitation (en dehors des annexes et des locaux d'intérêt général dont en secteur Ner)**

**Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public** sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

**Les volumes doivent être simples, traditionnels** (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse**.

#### **FACADES**

La maçonnerie doit être enduite.

#### **TOITURES**

Si elles sont en tuiles elles sont de terre cuite type vieilli.

#### **COULEURS**

Les volets seront de la couleur de la charpente ou blancs

Le blanc pour les volets roulants pourra être interdit s'il conduit à produire une façade blanche volets clos, sans perception des ouvertures.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) doivent être blanches ou gris clair.

Le parement doit présenter un aspect de couleur clair (blanc cassé, ton pierre de Gironde), non compris les éléments ponctuels ( éléments de charpentes, modénatures, petites extensions, etc)

#### **Dispositions particulières**

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.



## **CLOTURES**

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est 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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

### **- clôtures en limites séparatives :**

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1.80 mètres, composée de :

- Clôtures grillagée ou végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,

### **- clôtures sur l'espace public, peuvent être autorisées :**

- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- mur bahut ton pierre dont la hauteur n'excédera pas 0,80 mètre et qui sera surmonté d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre.

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à celle autorisée.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures (en dehors des murs) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des bardages bois, etc...

Les clôtures devront être perméables à l'eau et permettre la circulation de la petite faune avec une maille adaptée.

### **Portails :**

Ils ne devront pas dépasser la hauteur de la clôture contigüe et ne devront pas être totalement pleins.

## **OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS**

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles

Même principe pour les ouvrages en lien avec les énergies renouvelables.

## **ANNEXES**

Leur matériaux et couleurs doivent rester dans les éléments listés pour les habitations. Leur aspect pourra alors s'apparenter à celui de l'habitation dont elles dépendent (matériaux et couleurs assorties) mais pourront également faire appel à des matériaux différents, le bois notamment.

Ces bâtiments doivent être intégrés et rester discrets dans le paysage proche et lointain.

## **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS AGRICOLES en dehors des habitations et extension des constructions existantes à usage d'habitation et des annexes à l'habitation**

**Les volumes doivent être simples, traditionnels** (forme cubique du volume sous toiture et angles droits). Dans tous les cas, les constructions et installations doivent respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse**.

### **FACADES**

Les façades seront majoritairement ton pierre ou de ton foncé. Peuvent être admis pour les constructions et les hangars des bardages en bois en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### **TOITURES**

Les toitures des autres bâtiments seront de couleur rouge (tonalité rouge-tuile naturelle), minimum de pente 10% maximum 35% sauf mise en œuvre de techniques d'énergies renouvelables

Ces dispositions ne concernent pas les serres, tunnel ou autre ouvrage technique spécifique.

## **CLOTURES**

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique. Les constructions ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 10m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Les clôtures seront adaptées au paysage, et constituées essentiellement de haies, ou de piquets bois et grillages. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Les terrassements sont limités à l'encastrement des installations dans le sol à condition que le déblai ne soit pas perceptible. Les remblais sous forme de talus susceptibles de créer des plateformes sont interdits.

## **OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS**

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dépôts de matériaux, stockages, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles soient le moins visible possible de l'espace public.

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES au secteur Ner**

*En secteur Ner*, l'accessibilité au site d'énergie renouvelable (portails, clôtures, ...) devra être validé par le SDIS.

## **ARTICLE 10 – N**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, photovoltaïques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

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

## **ARTICLE 11 – N**

### **OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATIONS**

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>.

A l'intérieur des **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** ou **23** du Code de l'Urbanisme, il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants.

Des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

## **STATIONNEMENT**

## **ARTICLE 12 – N**

### **OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

# **ZONE N**

## SECTION 3

### EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

##### ARTICLE 13 – N

##### CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

###### Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Un accès aura une largeur minimale de 4m00.

###### Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement *cohérent et justifié*. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.

**En secteur Ner**, les conditions de dessertes par les voies publiques et privées au site d'énergie renouvelable (pistes internes ou externes, largeur, ... ) devront être validées par le SDIS.

#### DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### ARTICLE 14 – N

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

###### 1 - Eau -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

###### 2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Si le réseau collectif n'existe pas, l'assainissement autonome est admis dans les conditions réglementaires en vigueur. De plus, les extensions des constructions existantes ne peuvent être autorisées que si le système d'assainissement existant ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental. Le changement de destination en habitation dès lors qu'il est rendu possible par l'identification du bâti sur le plan de zonage ne peut être autorisé que dans les conditions suivantes :

- le système d'assainissement existant ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental dans le cas d'un volume changeant de destination intégré à un volume d'habitation existant
- s'il s'agit d'une dépendance à une habitation existante, si le système d'assainissement de l'habitation existante ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental ; en cas de division foncière, la possibilité de diviser pour détacher la dépendance est subordonnée à la présence d'un assainissement de l'habitation existante de la parcelle d'origine ne présentant pas d'impact sanitaire ou environnemental.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau. Si le réseau collectif n'existe pas, les eaux usées non domestiques seront traitées par un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

###### 3 - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladie.

# ZONE N

**4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :**

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

**En secteur Ner**, possibilité de mettre des réseaux aériens protégés dans le cas où l'enfouissement du réseau aurait un impact environnemental (ex : zones humides ...)

**ARTICLE 15 – N OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Il n'est pas fixé de règle.