

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **CEZAC**



## PIECE N° 4.1

# Règlement d'Urbanisme

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
ELABORATION	<b>Le 23 février 2006</b>	<b>Le 28 février 2012</b>	<b>Le 29 mars 2013</b>
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	<b>Le 5 juin 2015</b>		

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal en date du .....

*M. Le Maire,*

 <p>Place du Marché - 17610 SAINT-SAUVANT tel : 05 46 91 46 05 - fax : 05 46 91 41 12 Contact@agenceuh.fr</p>	<p>Commune de <b>CEZAC</b> 141, le Bourg 33 620 CEZAC</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------

# SOMMAIRE

<b>TITRE I</b> .....	<b>3</b>
<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>3</b>
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
<b>TITRE II</b> .....	<b>7</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>7</b>
CHAPITRE 1.....	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	8
CHAPITRE 2.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	17
<b>TITRE III</b> .....	<b>26</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b> .....	<b>26</b>
CHAPITRE 3.....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	27
CHAPITRE 4.....	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx.....	35
CHAPITRE 5.....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	43
<b>TITRE IV</b> .....	<b>46</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>46</b>
CHAPITRE 6.....	47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	47
<b>TITRE V</b> .....	<b>55</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX</b> .....	<b>55</b>
<b>ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b> .....	<b>55</b>
CHAPITRE 7.....	56
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	56
CHAPITRE 8.....	64
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP.....	64

O O O

**TITRE I**  
**PRÉAMBULE**

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L. 123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

### 1. Les zones urbaines "U"

Les zones urbaines "U" (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Chapitre I. : Zone UA
- Chapitre II. : Zone UB

### 2. Les zones à urbaniser "AU"

Les zones à urbaniser "AU" (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones sont :

- Chapitre III. : Zone 1AU
- Chapitre IV. : Zone 1AUx
- Chapitre V. : Zone 2AU

### 3. Les zones agricoles "A"

Les zones agricoles "A" (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

- Chapitre VI. : Zone A

### 4. Les zones naturelles et forestières à protéger "N"

Les zones naturelles et forestières à protéger "N" (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ces zones sont :

- Chapitre VII. : Zone N + secteurs N<sup>l</sup>, Nt et Nc.

- Chapitre VIII. : Zone NP

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

Sur ces secteurs, des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit s'imposent, en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté 30 mai 1996 relatif aux modalités d'isolement acoustiques des constructions dans les secteurs concernés. Les dispositions retenues pour le département de la Gironde sont reportées sur le document graphique. **Elles concernent l'autoroute A 10 et la RN 10.**

### 6. Il détermine également :

#### - Des emplacements réservés :

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

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

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

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

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1, R. 130-2 et R. 130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres sont en revanche autorisés.

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

- **Des éléments de paysage, immeubles et sites à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier** pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, titre de la Loi Paysage retranscrite dans l'article L.123-1-7 et l'article R. 123-11-h du Code de l'Urbanisme. Ils sont repérés sur les documents graphiques du règlement par un figuré spécifique.
- En application de l'alinéa b de l'article R 123-11 du code de l'urbanisme, **les secteurs où l'existence de risques naturels**, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

O O O

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

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

*Elle correspond aux tissus mixtes du centre bourg ancien et des principaux hameaux. Il recouvre un bâti ancien particulièrement dense où coexistent, essentiellement dans le bourg, des activités de commerce, de service avec de l'habitat.*

*Les bâtiments y sont construits en majeure partie à l'alignement, ainsi qu'en ordre continu et semi-continu.*

*L'objectif est de maintenir un cadre à dominante résidentielle autorisant les activités nécessaires aux résidents dans un souci de confort et de limitation des troubles de voisinage.*

*Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnement et le caractère architectural.*

## **CHAPITRE 1**

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

#### **SECTION I**

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

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

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

**1.1. Les constructions nouvelles** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt qui ne serait pas liée et nécessaire à une activité artisanale ou commerciale.

**1.2. Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**1.3.** Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que **les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs** et de résidences mobiles de loisirs.

**1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

**1.5. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

**1.6. Les carrières.**

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

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

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

**2.2. Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve :**

- **qu'ils soient liés aux constructions autorisées** dans la zone,
- **qu'ils aient une superficie inférieure à 100 mètres carrés** et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres.
- que soient prises les précautions pour éviter de compromettre la stabilité des constructions voisines et l'écoulement des eaux.

**2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

### **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect de conditions sécuritaires satisfaisantes.

### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent

répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

## **ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### ***a) Eaux usées***

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires conformément à la réglementation en vigueur.

#### ***b) Eaux pluviales***

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

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER**

**6.1. Les constructions principales** (nouvelles ou extensions de constructions existantes), au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées :

- a) À l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue,
- b) En retrait quand les parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir sont construites avec des bâtiments en retrait. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction s'alignera sur l'une ou l'autre de ces constructions voisines, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.

**6.2.** Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

**6.3. Les annexes** isolées des constructions principales devront respecter un recul minimum de 5 par rapport à l'espace public.

### **6.4. Les exceptions**

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

**7.1. Les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.** Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

**7.2. Les annexes isolées** peuvent être implantées soit en retrait (recul de la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative.

### **7.3. Les exceptions**

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- b) Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert.

- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

### **9.1. Définition**

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie au sol qu'occupe la base de cette construction, ou à la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre de la construction à la surface de la parcelle.

Son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol tous les éléments bâtis figurant sur la parcelle (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- a) Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- b) Sous-sol des constructions.

### **9.2. Calcul de l'emprise au sol**

La surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à **70 %** de l'emprise de l'unité foncière.

### **9.3. Les exceptions**

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

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

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

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

### **10.2. Normes de hauteur**

- a) La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder **7,50 mètres**.
- b) La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales** ne peut excéder **4,50 mètres**.

### **10.3. Les exceptions**

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.
- b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.
- c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Principe général**

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

### **11.2. Dispositions pour les constructions**

#### ***a) Dispositions générales***

1. Les constructions devront présenter une simplicité de formes et une unité de matériaux.
2. Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).
3. Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit, à l'exception de la pierre de taille.
4. Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, ...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.
5. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée.
6. Les vérandas et puits de jour sont autorisés.

#### ***b) Dispositions applicables aux constructions existantes***

##### **1. Traitement et rénovation des façades :**

- Ils doivent respecter strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture).
- Les constructions en maçonnerie ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles, sans surépaisseur. Il sera réalisé en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.

- L'ensemble des détails de modénatures existants doit être conservé.

## 2. Traitement et rénovation des toitures :

- La rénovation ou l'extension des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit.
- Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.
- Les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant.

### 11.3. Dispositions applicables pour les bâtiments d'exploitation agricole

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

1. Les couvertures de toit doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mats.
2. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- 3 Les couleurs des revêtements des murs seront à choisir dans une gamme de couleurs de pierre de Gironde, sable clair et blanc cassé, gris colorés et bruns.

### 11.3. Dispositions applicables aux clôtures

1. La hauteur des clôtures sur domaine public ou en limite séparative n'excèdera pas 1,60 mètres, mesurée à partir du sol naturel. Toutefois, dans le cas de construction en continuité de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.
2. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.
3. Les haies d'essences rustiques, doublées ou non d'un grillage sont autorisées en clôtures sur domaine public ou en limite séparative et ne devront pas excéder 2 mètres. Les haies mono-spécifiques de résineux sont proscrites.

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Règle

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

### 12.2. Normes

#### *a) Nombre de places de stationnement automobile*

Il doit être aménagé au minimum **pour les constructions à usage d'habitation et toute autre construction une place** de stationnement par tranche de **80 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

***b) Dimensions minimales des places de stationnement automobile***

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

***c) Prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux***

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles L. 123-11-3 et R. 111-6 du Code de l'Urbanisme.

***d) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés***

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

**12.3. Mode de réalisation**

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement dans son environnement immédiat, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**13.2.** Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

**13.3.** Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation constitué d'essences locales (Conf. Annexe n°2). ou par une clôture opaque respectant les dispositions de l'article UB11.

**13.4.** Les plantations prescrites aux alinéas précédents devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

O O O

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

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

*Elle caractérise un bâti mixte associant constructions anciennes et réalisations récentes organisé principalement en ordre semi continu et discontinu, autour duquel s'est développée une urbanisation récente, aux caractéristiques pavillonnaires. On la retrouve essentiellement autour du bourg avec des aspects de développement linéaire, ainsi qu'en ensembles plus ou moins diffus sur le territoire communal, notamment dans le prolongement des Coureaux. Elle a pour vocation principalement l'accueil d'habitat.*

*Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnement et le caractère architectural.*

## **CHAPITRE 2**

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

#### **SECTION I**

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

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

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

**1.1. Les constructions nouvelles** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt qui ne serait pas liée et nécessaire à une activité artisanale ou commerciale.

**1.2. Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**1.3.** Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que **les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs** et de résidences mobiles de loisirs.

**1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

**1.5. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le

caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

#### 1.6. Les carrières.

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

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

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

**2.2. Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve :**

- **qu'ils soient liés aux constructions autorisées** dans la zone,
- **qu'ils aient une superficie inférieure à 100 mètres carrés** et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres.
- que soient prises les précautions pour éviter de compromettre la stabilité des constructions voisines et l'écoulement des eaux.

**2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

**2.4.** Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Accès**

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect de conditions sécuritaires satisfaisantes.

### 3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

## ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS

### 4.1. Eau potable

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

### 4.2. Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires conformément à la réglementation en vigueur.

#### b) Eaux pluviales

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

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

## ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

## ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

**6.1. Les constructions nouvelles** au nu du mur de façade (balcon non compris) **et les extensions de construction** devront respecter les reculs suivants par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, publiques et privées, existantes, à modifier ou à créer :

- a) **En retrait de 10 mètres au moins** à partir de l'alignement actuel ou projeté des Routes Départementales.
- b) Avec **un recul maximum de 5 mètres** à partir de l'alignement actuel ou projeté des autres voies.

**6.2.** Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à la voie qui impose le retrait le plus important.

**6.3. Les clôtures** seront implantées à l'alignement.

### 6.4. Les exceptions

Toutefois, pour les voies autres que les Routes Départementales, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Quand l'une des parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir présente une construction principale implantée différemment, la nouvelle construction pourra s'aligner sur l'une ou l'autre de ses constructions voisines.
- b) Pour une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- c) Pour l'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les dispositions énumérées au chapitre 6.1 de l'article UB 6, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- d) Lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe (parcelles en drapeau ou de second rang, parcelles d'angle, parcelles en cœur d'îlot...) justifiant le non-respect des dispositions énumérées au chapitre 6.1 de l'article UB 6 ;
- e) Pour les annexes isolées des constructions principales de moins de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- f) Pour les piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre.
- g) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

**7.1. Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative.** Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

**7.2.** Lorsque les limites séparatives suivent un fossé ou un cours d'eau existant, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée à une distance des berges égale à au moins 10 mètres.

### 7.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

- b) Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines),
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

### **9.1. Définition**

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie au sol qu'occupe la base de cette construction, ou à la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre de la construction à la surface de la parcelle.

Son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol tous les éléments bâtis figurant sur la parcelle (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- a) Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- b) Sous-sol des constructions.

### **9.2. Calcul de l'emprise au sol**

La surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à **40 %** de l'emprise de l'unité foncière.

### **9.3. Les exceptions**

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

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

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

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

### **10.2. Normes de hauteur**

- a) La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder **7,50 mètres**.

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

### 10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.
- b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.
- c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principe général

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

### 11.2. Dispositions pour les constructions

#### *a) Dispositions générales*

1. Les constructions devront présenter une simplicité de formes et une unité de matériaux.
2. Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).
3. Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit, à l'exception de la pierre de taille.
4. Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, ...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.
5. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée.
6. Les vérandas et puits de jour sont autorisés.

#### *b) Dispositions applicables aux constructions existantes*

##### 1. Traitement et rénovation des façades :

- Ils doivent respecter strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant

les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture).

- Les constructions en maçonnerie ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles, sans surépaisseur. Il sera réalisés en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.
- L'ensemble des détails de modénatures existants doit être conservé.

## 2. Traitement et rénovation des toitures :

- La rénovation ou l'extension des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit.
- Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.
- Les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant.

### 11.3. Dispositions applicables pour les bâtiments d'exploitation agricole

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

1. Les couvertures de toit doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mats.
2. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- 3 Les couleurs des revêtements des murs seront à choisir dans une gamme de couleurs de pierre de Gironde, sable clair et blanc cassé, gris colorés et bruns.

### 11.3. Dispositions applicables aux clôtures

1. La hauteur des clôtures sur domaine public ou en limite séparative n'excèdera pas 1,60 mètres, mesurée à partir du sol naturel. Toutefois, dans le cas de construction en continuité de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.
2. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.
3. Les haies d'essences rustiques, doublées ou non d'un grillage sont autorisées en clôtures sur domaine public ou en limite séparative et ne devront pas excéder 2 mètres. Les haies mono-spécifiques de résineux sont proscrites.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Règle

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

### 12.2. Normes

#### *a) Nombre de places de stationnement automobile*

Il doit être aménagé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation : deux places** par tranche de **80 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.
- **Pour toute autre construction : une place** de stationnement par tranche de **80 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

#### ***b) Dimensions minimales des places de stationnement automobile***

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

#### ***c) Prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux***

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles L. 123-11-3 et R. 111-6 du Code de l'Urbanisme.

#### ***d) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés***

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

### **12.3. Mode de réalisation**

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

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**13.2.** Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

**13.3.** Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation constitué d'essences locales (Conf. Annexe n°2). ou par une clôture opaque respectant les dispositions de l'article UB11.

**13.4.** Les plantations prescrites aux alinéas précédents devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

O O O

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

*Il s'agit d'une des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.*

*Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.*

*Cette zone a pour vocation principale l'accueil des logements, tout en autorisant dans certains cas des commerces, des bureaux, des services, des équipements et ouvrages publics.*

*Les terrains concernés sur la commune correspondent à deux "dents creuses" de taille relativement limitée au contact du bourg et d'un tissu urbain périphérique passablement désorganisé qu'il convient de recoudre. Ils offrent cette opportunité.*

## **CHAPITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

#### **SECTION I**

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

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**1.1. Les constructions à usage d'habitation isolées**, dissociées ou indépendantes de toute opération d'aménagement groupé.

**1.2. Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt qui ne serait pas liée et nécessaire à une activité artisanale ou commerciale.

**1.3. Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**1.4. Les habitations légères de loisirs**, les résidences mobiles de loisirs ainsi que **les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs** et de résidences mobiles de loisirs.

**1.5. Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

**1.6. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

**1.7. Les carrières.**

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

**Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement :**

**2.1. Les opérations d'ensemble** (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition :

- qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement.
- et qu'elles portent sur une superficie minimale de 0,75 hectare. Toutefois, si à la fin des opérations subsistait sur la zone un reliquat de terrains d'une superficie inférieure à 0,75 hectare, celui-ci pourra être construit selon les mêmes dispositions.
- et qu'elles ne compromettent pas ou rende plus onéreuse l'urbanisation du reste de la zone,
- et qu'elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants.

**2.2. À l'intérieur des opérations autorisées** à l'alinéa 2.1. ci-dessus, et sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa, ne sont admis que :

- les constructions destinées à l'habitation, aux bureaux, commerces ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers, tels que : boulangeries, laveries, drogueries, etc...
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

**2.3. Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve :**

- qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone,
- qu'ils aient une superficie inférieure à 100 mètres carrés et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres.
- que soient prises les précautions pour éviter de compromettre la stabilité des constructions voisines et l'écoulement des eaux.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1. Accès**

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect de conditions sécuritaires satisfaisantes.

##### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément au document d'orientations d'aménagement. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de **5 mètres** minimum pour les voies principales.
- Largeur de chaussée de **3 mètres** minimum pour les voies secondaires.

Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 60 mètres de longueur. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

#### **ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX DIVERS**

##### **4.1. Eau potable**

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

##### **4.2. Assainissement**

###### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires conformément à la réglementation en vigueur.

### **b) Eaux pluviales**

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

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER**

**6.1. Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement et les documents graphiques, les constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 8 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public (ou à la limite séparant la propriété de la voie) ou à toute limite d'emprise s'y substituant.

**6.3. Les annexes** isolées des constructions principales devront respecter un recul minimum de 5 par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public.

**6.3.** Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

**6.4. Les clôtures** seront implantées à l'alignement.

### **6.5. Les exceptions**

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

**7.1. Les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait.**  
Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

### **7.2. Les exceptions**

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à **3 mètres**.

## **1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

### **9.1. Définition**

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie au sol qu'occupe la base de cette construction, ou à la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre de la construction à la surface de la parcelle.

Son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol tous les éléments bâtis figurant sur la parcelle (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.

### **9.2. Calcul de l'emprise au sol**

La surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à **60 %** de l'emprise de l'unité foncière.

### **9.3. Les exceptions**

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

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

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

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

### 10.2. Normes de hauteur

- La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder **7,50 mètres**.
- La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales** ne peut excéder **4,50 mètres**.

### 10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principe général

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

### 11.2. Dispositions pour les constructions

1. Les constructions devront présenter une simplicité de formes et une unité de matériaux.
2. Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).
3. Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit, à l'exception de la pierre de taille.
4. Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, ...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.
5. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée.
6. Les vérandas et puits de jour sont autorisés.

7. Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public.

### **11.3. Dispositions applicables aux clôtures**

1. La hauteur des clôtures sur domaine public ou en limite séparative n'excèdera pas 1,60 mètres, mesurée à partir du sol naturel. Toutefois, dans le cas de construction en continuité de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

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

3. Les haies d'essences rustiques, doublées ou non d'un grillage sont autorisées en clôtures sur domaine public ou en limite séparative et ne devront pas excéder 2 mètres. Les haies mono-spécifiques de résineux sont proscrites.

## **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **12.1. Règle**

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

### **12.2. Normes**

#### ***a) Nombre de places de stationnement automobile***

Il doit être aménagé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation : deux places** par tranche de **80 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.
- **Pour toute autre construction : une place** de stationnement par tranche de **80 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

#### ***b) Dimensions minimales des places de stationnement automobile***

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

#### ***c) Prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux***

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles L. 123-11-3 et R. 111-6 du Code de l'Urbanisme.

#### ***d) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés***

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

#### **12.3. Mode de réalisation**

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

### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**13.2.** Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront inclure une superficie minimale d'espaces verts collectifs au moins égale à 10 % de l'emprise totale de l'opération et organisée selon les indications fournies dans les orientations d'aménagement.

**13.3.** Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

**13.4.** Dans le respect des indications fournies par les pièces graphiques du **document d'orientations d'aménagement**, les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :

- De surlargeurs de voies qui pourront être soit latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), soit centrales, avec une largeur minimale de 3,00 mètres.
- De placettes (parc ...).
- De franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de "noues" ...).

**13.5.** Les éventuels dépôts et stockages des constructions et installations autorisées doivent être masqués par un écran de végétation constitué d'essences locales (Conf. Annexe 2).

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

O O O

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

*Il s'agit d'une des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.*

*Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.*

*Implantée à proximité du village des Ortigues et en bordure de la RN 10, **cette zone est destinée par la commune à accueillir une nouvelle zone d'activités économiques.***

## **CHAPITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX**

#### **SECTION I**

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

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AUX 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**1.1. Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'habitation et à l'exploitation agricole ou forestière ainsi que toute construction et installation qui ne serait pas liée et nécessaire à une activité artisanale ou commerciale.

**1.3. Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**1.4.** Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que **les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs** et de résidences mobiles de loisirs.

**1.5. Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

**1.6. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

**1.7.** Les carrières.

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

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

**2.1. La création, l'extension ou la transformation d'Installation Classée pour La Protection de l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite "SEVESO", sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités commerciales, industrielles et artisanales.

**2.2. Les affouillements et exhaussements du sol**, à conditions qu'ils soient nécessaires aux activités commerciales, industrielles et artisanales et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

### **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Le portail sera implanté avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent. Sa largeur sera de 3,50 mètres au minimum. Pour faciliter les manœuvres, un pan coupé à 45°, reliant l'accès à l'alignement existant ou futur, devra être prévu.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect de conditions sécuritaires satisfaisantes.

### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans

l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément au document d'orientations d'aménagement.

Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 60 mètres de longueur. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

## **ARTICLE 1AUX 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires conformément à la réglementation en vigueur.

#### **b) Eaux pluviales**

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

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

## **ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER**

**6.1.** Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, les constructions (nouvelles ou extensions de constructions existantes) devront être implantées à une distance de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de la RN.10 (L-111.1.4 du CU),
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile.

**6.2. Les clôtures** seront implantées à l'alignement.

### **6.3. Les exceptions**

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

**7.1. Les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait.** Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **4 mètres**.

De plus, elles devront respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite de la zone avec les zones Urbaines (Ua et Ub).

### **7.2. Les exceptions**

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

**8.1.** La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 4 mètres.

**8.2.** Pour les constructions annexes des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

## **ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL**

### **9.1. Définition**

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie au sol qu'occupe la base de cette construction, ou à la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre de la construction à la surface de la parcelle.

Son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol tous les éléments bâtis figurant sur la parcelle

(constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.

## 9.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à **60 %** de l'emprise de l'unité foncière.

## 9.3. Les exceptions

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

# ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 10.1. Conditions de mesure

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

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

## 10.2. Normes de hauteur

- La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **10 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales** ne peut excéder **4,50 mètres**.

## 10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

# ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

## 11.1. Principe général

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux

sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

## **11.2. Aspect architectural**

11.2.1. Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité de matériaux.

### **a) Façades**

11.2.2. Les matériaux utilisés pour les façades sont à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.

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

11.2.4. Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

11.2.5. Les couleurs des revêtements respecteront les tons sombres mats. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.

11.2.6. Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

11.2.7. Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux ne devront pas être visibles du domaine public. Le choix de leur installation doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière et devra rechercher la meilleure intégration possible.

### **b) Toitures**

11.2.8. La composition générale de la toiture doit être simple et les matériaux de couverture devront respecter les teintes sombres mats

## **11.3. Clôtures**

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

11.3.2. Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques doublés de haies d'essences rustiques, ou bien de claires-voies. Les haies mono-spécifiques de résineux sont proscrites.

11.3.3. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2,20 mètres.

## **ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **12.1. Règle**

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

### **12.2. Normes**

#### **a) Nombre de places de stationnement automobile**

<b>Constructions nouvelles à usage industriel ou artisanal et à la fonction d'entrepôt</b>	1 place de stationnement par <b>60 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher.
<b>Constructions nouvelles à usage de bureaux</b>	1 place de stationnement par <b>40 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher.
<b>Constructions nouvelles à usage commercial</b>	1 place de stationnement par <b>30 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher de surface de vente.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

#### ***b) Dimensions minimales des places de stationnement automobile***

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

#### ***2) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés***

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

### **12.3. Mode de réalisation**

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

## **ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**13.2.** 20 % de la superficie du terrain seront traités en espaces verts plantés à raison de deux arbres de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

**13.3.** Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager afin de faciliter leur intégration (Conf. Annexe n°2).

**13.4.** Les dépôts et stockages réalisés directement en façade sur voirie sont interdits. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation (Conf. Annexe n°2) ou par une clôture opaque respectant les prescriptions de l'article 1AUX - 11.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

o o o

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

*Il s'agit de zones à caractère naturel de la commune, destinée à être ouvertes à l'urbanisation.*

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

*Il s'agit également de zones que la commune envisage d'urbaniser à moyen et long termes dans un souci d'ouverture progressive de l'urbanisation et de maîtrise. D'ores et déjà, toutefois, compte tenu de leur proximité du bourg, elle indique qu'il s'agit de zones qui seront ouvertes à des opérations principalement vouées aux logements.*

*Leur urbanisation sera définie précisément à cette occasion : sur la base d'études spécifiques, les Orientations d'Aménagement et le règlement définiront alors les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.*

## **CHAPITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

#### **SECTION I**

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

##### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

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

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

**2.1.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX DIVERS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER**

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

#### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

#### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

0 0 0

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

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

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

*La zone A couvre une part significative du territoire communal.*

## **CHAPITRE 6**

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

#### **SECTION I**

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

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

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

**1.1. Les constructions nouvelles** destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

**1.2. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation** à l'exception de celles visées à l'article A2, alinéa 2.1.

**1.3. Le changement de destination des constructions existantes**, à l'exception des cas visés à l'article A 2 et l'extension des constructions existantes dès lors qu'elle ne sont pas liées à une activité agricole.

**1.4. Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**1.5. Les habitations légères de loisirs**, les résidences mobiles de loisirs ainsi que **les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs** et de résidences mobiles de loisirs.

**1.6. Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

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

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

**2.1.** Les constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs annexes attenantes ou isolées, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation dans un rayon de 150 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège.

**2.2.** Les changements de destination des constructions repérées sur le règlement graphique. Les projets de changements de destination seront soumis à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

**2.3.** L'extension des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que l'emprise au sol, créée en une ou plusieurs fois, n'excède pas 20% de l'emprise au sol constatée à la date d'approbation du PLU, avec la possibilité d'atteindre une emprise au sol maximale de 250m<sup>2</sup>.

**2.4.** Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

**2.5.** La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

**2.6.** Les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés à l'activité agricole et sous réserve des précautions prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions voisines, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

**2.7.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

### **SECTION II**

## **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Accès**

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect de conditions sécuritaires satisfaisantes.

#### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

## **ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires conformément à la réglementation en vigueur.

#### **b) Eaux pluviales**

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

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER**

**6.1. Les constructions nouvelles**, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront respecter les reculs suivants par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, publiques et privées, existantes, à modifier ou à créer :

- a) **En retrait de 100 mètres au moins à partir de l'axe de l'autoroute A 10**, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole et des réseaux d'intérêt public, en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- b) **En retrait de 75 mètres au moins à partir de l'axe de la RN 10**, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole et des réseaux d'intérêt public, en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- c) **En retrait de 15 mètres au moins** à partir de l'axe de la **RD 249** pour les habitations et de 10 mètres pour les autres constructions.
- d) **En retrait de 5 mètres au moins** à partir de l'alignement actuel ou projeté des autres voies.
- e) **En retrait par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, de 50 mètres au moins** pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres au moins pour les autres constructions.

**6.2.** Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à la voie imposant le retrait le plus important.

**6.3. Les clôtures** seront implantées à l'alignement.

### **6.4. Les exceptions**

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

**7.1.** Les constructions principales doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **10 mètres**.

**7.2.** Lorsque les limites séparatives suivent un fossé ou un cours d'eau existant, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée à une distance des berges égale à au moins **15 mètres**.

### 7.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines),
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Non réglementé.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

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

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

### 10.2. Normes de hauteur

- a) La hauteur des **constructions principales à usage d'activités agricoles et forestières** ne peut excéder **12 mètres**.
- b) La hauteur des **constructions principales à usage d'habitation** ne peut excéder **7 mètres**.
- c) La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales** ne peut excéder **4,50 mètres**.

### 10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

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

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Principe général**

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

### **11.2. Dispositions pour les constructions**

#### ***a) Dispositions générales***

1. Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité de matériaux.
2. Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).
3. Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit, à l'exception de la pierre de taille.
4. Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, ...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.
5. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée.
6. Les vérandas et puits de jour sont autorisés.

#### ***b) Dispositions applicables aux constructions existantes***

##### **1. Traitement et rénovation des façades :**

- Ils doivent respecter strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture).
- Les constructions en maçonnerie ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles, sans surépaisseur. Il sera réalisés en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.
- L'ensemble des détails de modénatures existants doit être conservé.

##### **2. Traitement et rénovation des toitures :**

- La rénovation ou l'extension des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit.
- Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.
- Les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant.

### **11.3. Dispositions applicables pour les bâtiments d'exploitation agricole**

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

1. Les couvertures de toit doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mats.
2. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- 3 Les couleurs des revêtements des murs seront à choisir dans une gamme de couleurs de pierre de Gironde, sable clair et blanc cassé, gris colorés et bruns.

### **11.4. Dispositions applicables aux clôtures non agricoles**

1. La hauteur des clôtures sur domaine public ou en limite séparative n'excèdera pas 1,60 mètres, mesurée à partir du sol naturel. Toutefois, dans le cas de construction en continuité de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.
2. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.
3. Les haies d'essences rustiques, doublées ou non d'un grillage sont autorisées en clôtures sur domaine public ou en limite séparative et ne devront pas excéder 2 mètres. Les haies mono-spécifiques de résineux sont proscrites.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1.** Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

**13.2.** La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

**13.3.** Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation constitué d'essences locales (Conf. Annexe n°2) ou par une clôture opaque respectant les dispositions de l'article A 11.

**13.4.** Les plantations prescrites aux alinéas précédents devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région (Conf. Annexe n°2).

## **SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

O O O

## **TITRE V**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

*Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.*

*Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune dignes d'être protégés.*

*En outre, pour tenir compte de la diversité de nature et de vocation de certains sites, **trois secteurs ont été définis :***

- **le secteur Nl** voué à l'accueil des équipements sportifs et des activités de loisirs de plein air, implanté au Nord-Ouest du bourg,
- **le secteur Nt** voué à l'accueil d'installation et d'hébergements touristiques liés à la création d'une aire naturelle de camping.
- **le secteur Nc** voué aux activités de carrière

## **CHAPITRE 7**

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

#### **SECTION I**

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

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

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

**1.1. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation** (à l'exception des dispositions prises à l'alinéa 2.1. de l'article N 2), à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

**1.2. Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs **sauf sur le secteur Nt** sous réserve que soit respectées les conditions énoncées à l'article N2.

**1.3. Les habitations légères de loisirs**, les résidences mobiles de loisirs ainsi que **les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs** et de résidences mobiles de

loisirs.

**1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée ainsi que les déchetteries collectives.

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

**Sont autorisées sous conditions particulières**, et dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone, la préservation des milieux et habitat naturels, la préservation des sols agricoles et forestiers et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage, les occupations et utilisations du sol suivantes :

**2.1. Les changements de destination des constructions repérées sur le règlement graphique.** Les projets de changements de destination seront soumis à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

**2.2. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation** sous réserve que l'emprise au sol, créée en une ou plusieurs fois, n'excède pas 20% de l'emprise au sol constatée à la date d'approbation du PLU, avec la possibilité d'atteindre une emprise au sol maximale de 250m<sup>2</sup>.

**2.3. Pour le secteur Nt est admise l'extension des constructions existantes** sous réserve que l'emprise au sol, créée en une ou plusieurs fois, n'excède pas 30% de l'emprise au sol constatée à la date d'approbation du PLU, avec la possibilité d'atteindre une emprise au sol maximale de 300 m<sup>2</sup>.

**2.4. Les constructions destinées à l'exploitation agricole** et tout particulièrement forestière, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement naturel.

**2.5. Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :**

- Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages,
- Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.

**2.6. Les travaux soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.**

**2.7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.**

**2.8. Sont en outre autorisée sous conditions particulières dans le secteur Nt ;** les installations liées aux activités de camping de la zone tel que :

- Les caravanes et camping-car et toiles de tente destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Les hébergements de type caravane devront conserver en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.
- les équipements communs,
- les aménagements et équipements ludiques et de loisirs.

**2.9. Dans le secteur Nt ;** sont uniquement autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité sportive et aux activités de loisirs de plein air, à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages et que les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.

**2.10.** Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

**2.11. Dans le secteur Nc** sont uniquement autorisées l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les installations et/ou constructions qui y sont liées.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1. Accès**

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect de conditions sécuritaires satisfaisantes.

##### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

#### **ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS**

##### **4.1. Eau potable**

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

## 4.2. Assainissement

### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires conformément à la réglementation en vigueur.

### b) Eaux pluviales

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

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

## ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

## ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

**6.1. Les constructions nouvelles**, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront respecter les reculs suivants par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, publiques et privées, existantes, à modifier ou à créer :

- a) **En retrait de 100 mètres au moins à partir de l'axe de l'autoroute A 10**, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole et des réseaux d'intérêt public, en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- b) **En retrait de 75 mètres au moins à partir de l'axe de la RN 10**, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole et des réseaux d'intérêt public, en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

- c) **En retrait de 15 mètres au moins** à partir de l'axe de la **RD 249** pour les habitations et de 10 mètres pour les autres constructions.
- d) **En retrait de 5 mètres au moins** à partir de l'alignement actuel ou projeté des autres voies.
- e) **En retrait par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, de 50 mètres au moins** pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres au moins pour les autres constructions.

**6.2.** Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à la voie imposant le retrait le plus important.

**6.3. Les clôtures** seront implantées à l'alignement.

#### **6.4. Les exceptions**

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

**7.1.** Les constructions principales doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

**7.2.** Les annexes isolées pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait avec un recul au moins égal à 3 mètres.

**7.3.** Lorsque les limites séparatives suivent un fossé ou un cours d'eau existant, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée à une distance des berges égale à au moins **15 mètres**.

#### **7.4. Les exceptions**

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines),
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

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

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

### **10.2. Normes de hauteur**

- a) La hauteur des **constructions principales à usage d'activités agricoles et forestières** ne peut excéder **12 mètres**.
- b) La hauteur des **constructions principales à usage d'habitation** ne peut excéder **7 mètres**.
- c) La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales** ne peut excéder **4,50 mètres**.

### **10.3. Les exceptions**

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Principe général**

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

## **11.2. Dispositions pour les constructions**

### ***a) Dispositions générales***

1. Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité de matériaux.
2. Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).
3. Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit, à l'exception de la pierre de taille.
4. Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, ...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.
5. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée.
6. Les vérandas et puits de jour sont autorisés.

### ***b) Dispositions applicables aux constructions existantes***

#### **1. Traitement et rénovation des façades :**

- Ils doivent respecter strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture).
- Les constructions en maçonnerie ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles, sans surépaisseur. Il sera réalisés en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.
- L'ensemble des détails de modénatures existants doit être conservé.

#### **2. Traitement et rénovation des toitures :**

- La rénovation ou l'extension des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit.
- Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.
- Les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant.

## **11.3. Dispositions applicables pour les bâtiments d'exploitation agricole**

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

1. Les couvertures de toit doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mats.
2. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- 3 Les couleurs des revêtements des murs seront à choisir dans une gamme de couleurs de pierre de Gironde, sable clair et blanc cassé, gris colorés et bruns.

#### **11.4. Dispositions applicables aux clôtures non agricoles**

1. La hauteur des clôtures sur domaine public ou en limite séparative n'excèdera pas 1,60 mètres, mesurée à partir du sol naturel. Toutefois, dans le cas de construction en continuité de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.
2. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants sont interdits dans les secteurs soumis au risque d'inondation. Dans le reste de la zone, ils devront utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.
3. Les haies d'essences rustiques, doublées ou non d'un grillage sont autorisées en clôtures sur domaine public ou en limite séparative et ne devront pas excéder 2 mètres. Les haies mono-spécifiques de résineux sont proscrites.

### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.
- 13.2. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.
- 13.3. Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation constitué d'essences locales (Conf. Annexe n°2).
- 13.4. Les plantations prescrites aux alinéas précédents devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région (Conf. Annexe n°2).

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

O O O

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

*Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.*

*Elle correspond aux espaces identifiés et reconnus au titre de **sites d'intérêt communautaire** (sites Natura 2000), devant être protégé pour leur très forte sensibilité et leur rareté. Les limites de la zone reprennent fidèlement celle du site concerné.*

*Par ailleurs, cette zone couvre en intégralité **le périmètre soumise au risque inondation du PPRI.***

*Ici, des restrictions très fortes pèseront sur toutes les formes d'aménagement.*

## **CHAPITRE 8**

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

#### **SECTION I**

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

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

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

**1.1.** Toutes les constructions et installations (nouvelles et/ou extensions de constructions existant à la date d'approbation du P.L.U.) qui ne sont pas des aménagements légers visés par l'ensemble des alinéas de l'article NP 2 et dont la vocation ne concerne pas la valorisation des espaces naturels ou l'accueil du public pour en favoriser leur découverte.

**1.2. En outre, dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont interdits :**

- Les affouillements et les exhaussements.
- Les clôtures pleines.
- Toute installation pouvant constituer un obstacle au champ d'expansion des crues.

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

**Sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et n'aient aucun effet notable sur l'environnement :**

**2.1.** Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers, les itinéraires cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

**2.2.** Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

**2.3.** À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2.4.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

**2.5.** Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

**2.6.** Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

### **SECTION II**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE NP 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

### **ARTICLE NP 4 - RESEAUX DIVERS**

#### **4.1. Eau potable**

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

#### **4.2. Assainissement**

### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires conformément à la réglementation en vigueur.

### **b) Eaux pluviales**

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

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

## **ARTICLE NP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **ARTICLE NP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER**

**6.1. Les constructions nouvelles**, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront respecter les reculs suivants par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, publiques et privées, existantes, à modifier ou à créer :

- a) **En retrait de 100 mètres au moins à partir de l'axe de l'autoroute A 10**, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole et des réseaux d'intérêt public, en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- b) **En retrait de 15 mètres au moins** à partir de l'axe de la **RD 249** pour les habitations et de 10 mètres pour les autres constructions.
- c) **En retrait de 5 mètres au moins** à partir de l'alignement actuel ou projeté des autres voies.

**6.2.** Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à la voie imposant le retrait le plus important.

**6.3. Les clôtures** devront être implantées à l'alignement.

## **ARTICLE NP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1. Les constructions doivent s'implanter avec un recul** par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

**7.2.** Lorsque les limites séparatives suivent un fossé ou un cours d'eau existant, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée à une distance des berges égale à au moins **15 mètres**.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE NP 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE NP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

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

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

### **10.2. Normes de hauteur**

La hauteur des constructions ne peut excéder **4,50 mètres**.

### **10.3. Les exceptions**

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

## **ARTICLE NP 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Principe général**

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

## **11.2. Dispositions pour les constructions**

### ***a) Dispositions générales***

1. Les constructions devront présenter une simplicité de formes et une unité de matériaux.
2. Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).
3. Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit, à l'exception de la pierre de taille.
4. Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, ...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.
5. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée.
6. Les vérandas et puits de jour sont autorisés.

### ***b) Dispositions applicables aux constructions existantes***

#### **1. Traitement et rénovation des façades :**

- Ils doivent respecter strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture).
- Les constructions en maçonnerie ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles, sans surépaisseur. Il sera réalisés en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.
- L'ensemble des détails de modénatures existants doit être conservé.

#### **2. Traitement et rénovation des toitures :**

- La rénovation ou l'extension des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit.
- Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.
- Les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant.

## **11.3. Dispositions applicables pour les bâtiments d'exploitation agricole**

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

1. Les couvertures de toit doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mats.
2. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- 3 Les couleurs des revêtements des murs seront à choisir dans une gamme de couleurs de pierre de Gironde, sable clair et blanc cassé, gris colorés et bruns.

## **11.4. Dispositions applicables aux clôtures non agricoles**

1. La hauteur des clôtures sur domaine public ou en limite séparative n'excèdera pas 1,60 mètres, mesurée à partir du sol naturel. Toutefois, dans le cas de construction en continuité de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

2. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants sont interdits dans les secteurs soumis au risque d'inondation. Dans le reste de la zone, ils devront utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

3. Les haies d'essences rustiques, doublées ou non d'un grillage sont autorisées en clôtures sur domaine public ou en limite séparative et ne devront pas excéder 2 mètres. Les haies mono-spécifiques de résineux sont proscrites.

## **ARTICLE NP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

## **ARTICLE NP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1.** Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

**13.2.** La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

**13.3.** Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation constitué d'essences locales (Conf. Annexe n°2).

**13.4.** Les plantations prescrites aux alinéas précédents devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région (Conf. Annexe n°2)..

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE NP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

O O O

## **Annexe n°1 :**

**Liste des éléments repérés au titre de l'Article L-123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme :**

## **Annexe n°2 :**

**Plaquette du CAUE de la Gironde : « Planter des haies rustiques » :**

**Annexe n°3 :**  
**Zones archéologiques :**