

[Tapez ici]

COMMUNE D'ARBANATS
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4 : REGLEMENT

P.L.U DE LA COMMUNE D'ARBANATS PIECE 4 : REGLEMENT	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie	

S.O.M.M.A.I.R.E.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
CHAPITRE I – ZONE UA.....	4
CHAPITRE II – ZONE UB.....	11
CHAPITRE III – ZONE UX.....	19
 TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	 26
CHAPITRE I – ZONE 1AU.....	27
CHAPITRE II – ZONE 2AU.....	35
 TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	 38
CHAPITRE UNIQUE – ZONE A.....	39
 TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	 46
CHAPITRE UNIQUE – ZONE N.....	47

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

« Les zones urbaines sont dites «zones U.» Peuvent être classés en zone urbaine, 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. »

Art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE I - ZONE UA

La zone UA correspond au cœur de village ancien, à vocation principale d'habitat, de commerces et de services. Elle présente un caractère affirmé et une densité importante. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques du bâti traditionnel et la conservation de la mixité fonctionnelle.

La zone UA comprend un sous-secteur UAa disposant de prescriptions particulières en lien avec une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

ARTICLE UA-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article 2,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration

ARTICLE UA-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Règles applicables à toute la zone :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat,
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les programmes de logements de plus de 10 logements sous condition qu'ils comportent au moins 20% de surface de plancher en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L123-1-16° du Code de l'Urbanisme.

Règles spécifiques applicables au secteur UAa :

En complément des règles ci-dessus édictées, les constructions et utilisations du sol admises dans le secteur devront respecter les principes d'implantation et d'organisation urbaine définis à l'OAP.

Article UA-3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité depuis une voie ouverte à la circulation, que cette voie soit de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense contre l'incendie, des sentiers et des chemins piétonniers à partir desquels(les) aucune opération ne peut prendre accès.

Pour être constructible, un terrain doit obligatoirement disposer d'un accès direct à une voie publique ou privée. Toute nouvelle bande d'accès est interdite.

Un accès unique est autorisé par unité foncière.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, l'emprise des nouvelles voies à créer ne pourra être inférieure à 8 mètres. Les voies nouvelles devront respecter un caractère perméable.

Article UA-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement souterrain à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et être équipée par un dispositif anti-retour d'eau. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Toute construction, installation ou aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (bâtiment et surface au sol imperméabilisée) doit être conçu de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales, par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parkings, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur la parcelle.

Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

L'ensemble des aménagements à prévoir, y compris ceux visant éventuellement à la limitation des débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du propriétaire.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UA-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UA-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

Règles générales à toute la zone :

Les constructions principales admises dans la zone devront s'implanter obligatoirement à l'alignement de la voirie. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et dont l'implantation

n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;

- pour les-services publics et équipements d'intérêt collectif.

A l'exception des garages, les autres annexes à la construction (abris, etc.) et les piscines doivent obligatoirement être implantées à l'arrière de la construction principale à laquelle elles se rapportent, de sorte à ne pas être visible depuis l'espace public. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, les annexes, hors garages, et les piscines devront être positionnées à l'arrière de la façade principale considérée par rapport à la voie donnant accès au terrain.

Règles spécifiques applicables au secteur UAa :

Afin d'organiser des façades sur rues plus homogènes depuis l'espace public, et conformément au schéma de principe de l'OAP, les nouvelles constructions devront s'implanter comme suit :

- par rapport à la RD 1113 (cours du Général de Gaulle) :
 - les constructions principales autorisées dans la zone doivent obligatoirement s'implanter avec un recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement de la voie ;
 - à l'exception des garages, les autres annexes et les piscines devront obligatoirement être implantées à l'arrière des constructions principales auxquelles elles se rapportent, de sorte à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- par rapport à la RD 214 (avenue des Araires) :
 - les constructions principales autorisées dans la zone doivent obligatoirement s'implanter avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement de la voie ;
 - à l'exception des garages, les autres annexes et les piscines devront obligatoirement être implantées à l'arrière des constructions principales auxquelles elles se reportent, de sorte à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- à l'intersection des RD 1113 et RD 214, sur un linéaire de 20 mètres de part et d'autre de l'intersection du carrefour, aucune construction se pourra être implantée, afin de garantir la réalisation d'un espace public ouvert.

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

Les règles édictées ci-après s'appliquent y compris lot par lot, dans le cas d'un lotissement, ou dans celui d'une construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Pour tenir compte d'un objectif de densité plus important en zone urbaine centrale, les constructions principales admises dans la zone doivent être implantées :

- soit sur l'une au moins des limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre ; seuls les murs aveugles et les murs pignons qui ne comportent pas d'ouverture peuvent être implantés en limite séparative ;
- soit en retrait des limites séparatives latérales, en observant un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives latérales
- Les piscines, doivent être implantés en observant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à toutes les limites séparatives.

Dans le cas d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle) jouxtant une zone agricole, toutes les constructions, installations et annexes devront être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres par rapport à la limite de la zone agricole.

[Tapez ici]

Envoyé en préfecture le 13/03/2025

Reçu en préfecture le 13/03/2025

Publié le



ID : 033-200069581-20250305-D2025_0023-DE

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ni aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UA-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dispositions particulières applicables au secteur UAa :

Les constructions principales situées sur une même unité foncière (hors piscines) doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, à condition que la distance séparant deux constructions soit au moins égale à 8 mètres ; la distance devant être comptée perpendiculairement de tout point de chacune des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une annexe à la construction principale ou lorsqu'il s'agit de services publics ou d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UA-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions prévues sur le terrain d'assiette du projet, y compris les terrasses, les constructions annexes, exception faite des éléments de modénature, des bow- windows, des balcons ainsi que des débords de toitures inférieurs à 50 cm et des piscines dont le bassin est inférieur ou égal à 40 m².

Au sein de la zone UA, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 75% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UA-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial du terrain d'assiette du projet, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions principales admises dans la zone ne pourra pas excéder 8 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère (R+1+comble).

La hauteur des annexes ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ni aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Conditions générales

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

L'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les couleurs et volume de l'architecture traditionnelle girondine.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au

[Tapez ici]

minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les décors anciens, bandeaux, sculpture, ferronneries, linteau, chaînage, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes devront être maintenues et restaurées autant que possible.

Couvertures

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal et de teinte ocre ou vieillie. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites. Les toitures en ardoise ou de teinte ardoise sont autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments déjà recouverts en ardoise.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

En cas de réhabilitation, les toitures-terrasses et les terrasses couvertes pourront être admises.

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 35% sauf dans le cas de toitures végétalisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture. Les capteurs solaires peuvent éventuellement être implantés au sol sous réserve de ne pas nuire à la qualité des sites et des paysages.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit. Les placages pierres ou d'autres matériaux sont à proscrire.

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée.

Traitement des façades en réhabilitation

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Menuiseries et volets

Les menuiseries en bois sont privilégiées. Elles doivent être peintes ou lasurées. La coloration doit être choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière

à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 1,60 mètre.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d' 1,60 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,60 mètres
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,6 mètres

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc....) est interdit.

Est autorisé en limite séparative un grillage éventuellement doublé.

Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositifs climatiques (climatiseurs, pompe à chaleur), sous réserve de déclaration préalable obligatoire, doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UA-12 - STATIONNEMENT

Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 4 moyens :

- La réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- L'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires,
- L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300m maximum,
- Le paiement d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Dimensionnement

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres

Nombre d'emplacements :

Pour les constructions à usage d'habitation : Deux places par logement.

Pour les constructions à usage de bureau : Une place pour 50m² de Surface de plancher

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :
Une place pour 40m² de surface de plancher

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :
Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

(Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 2 places de stationnement vélo par logement.)

ARTICLE UA-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les règles édictées ci-après s'appliquent y compris lot par lot, dans le cas d'un lotissement, ou d'une opération d'ensemble, ou dans celui de l'édification, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- 1) Les arbres à haute tige existants d'une hauteur supérieure à 15 mètres doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'espèces indigènes de hauteur équivalente.
- 2) Les espaces libres de toute construction doivent être laissés en pleine terre et plantés sur une superficie au moins égale à 20% de leur surface.
- 3) Les espaces en pleine terre ne peuvent faire l'objet d'aucune construction ni installation, même légère ou enterrée, ni d'aménagement conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.
- 4) Les aires de stationnement de surface comportant plus de 4 emplacements doivent :
 - être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements (arbre de préférence à feuillage persistant) ;
 - être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements perméables.
- 5) Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

[Tapez ici]

Envoyé en préfecture le 13/03/2025

Reçu en préfecture le 13/03/2025

Publié le



ID : 033-200069581-20250305-D2025_0023-DE

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UA15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE UB

La zone UB correspond aux premières extensions. Zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire édifié généralement en ordre discontinu et en retrait de l'alignement des voies, ce sont des secteurs d'urbanisation récente constitués par l'extension du village de Virelade. Elle est composée à la fois d'habitats anciens et plus récents, et comporte même des secteurs conçus sous la forme d'opérations d'ensemble. Il convient de permettre l'implantation de commerces, de services, et d'activités artisanales non nuisantes dans cette zone.

ARTICLE UB-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article 2,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration

ARTICLE UB-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat,

les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

les programmes de logements de plus de 10 logements sous condition qu'ils comportent au moins 20% de surface de plancher en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L123-1-16° du Code de l'Urbanisme.

Article UB-3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité depuis une voie ouverte à la circulation, que cette voie soit de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense contre l'incendie, des sentiers et des chemins piétonniers à partir desquels(les) aucune opération ne peut prendre accès.

Pour être constructible, un terrain doit obligatoirement disposer d'un accès direct à une voie publique ou privée. Toute nouvelle bande d'accès est interdite.

Un accès unique est autorisé par unité foncière.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

Voies de desserte

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, l'emprise des nouvelles voies à créer ne pourra être inférieure à 8 mètres. Les voies nouvelles devront respecter un caractère perméable.

Article UB-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement souterrain à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et être équipée par un dispositif anti-retour d'eau. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Toute construction, installation ou aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (bâtiment et surface au sol imperméabilisée) doit être conçu de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales, par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parkings, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur la parcelle. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

L'ensemble des aménagements à prévoir, y compris ceux visant éventuellement à la limitation des débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du propriétaire.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UB-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les constructions principales admises dans la zone doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres et un recul maximum de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- pour les services publics et les équipements d'intérêt collectif.
- à l'exception des garages, les autres annexes à la construction (abris, etc.) et les piscines doivent obligatoirement être implantées à l'arrière de la construction principale à laquelle elles se rapportent, de sorte à ne pas être visible depuis l'espace public. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, les annexes, hors garages, et les piscines devront être positionnées à l'arrière de la façade principale considérée par rapport à la voie donnant accès au terrain.

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

Les règles édictées ci-après s'appliquent y compris lot par lot, dans le cas d'un lotissement, ou dans celui d'une construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions principales admises dans la zone doivent être implantées :

- soit sur l'une au moins des limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre ; seuls les murs aveugles et les murs pignons qui ne comportent pas d'ouverture peuvent être implantés en limite séparative ;
- soit en retrait des limites séparatives latérales, en observant un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives latérales.

Les annexes peuvent être implantées soit sur limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), soit à 3 mètres de toutes les limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) avec un retrait minimum de 4 mètres.

Dans le cas d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle) jouxtant une zone agricole, toutes les constructions, installations et annexes devront être implantées avec un retrait minimum

[Tapez ici]

de 20 mètres par rapport à la limite de la zone agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ni aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même unité foncière (hors piscines) doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, à condition que la distance séparant deux constructions soit au moins égale à 8 mètres ; la distance devant être comptée perpendiculairement de tout point de chacune des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une annexe à la construction principale ou lorsqu'il s'agit de services publics ou d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions prévues sur le terrain d'assiette du projet, y compris les terrasses, les constructions annexes, exception faite des éléments de modénature, des bow- windows, des balcons ainsi que des débords de toitures inférieurs à 50 cm et des piscines dont le bassin est inférieur ou égal à 40 m².

Au sein de la zone UB, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UB-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial du terrain d'assiette du projet, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 8 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1+comble).

La hauteur des annexes ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ni aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UB-11 - ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Conditions générales

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de

constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

L'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les couleurs et volume de l'architecture traditionnelle girondine.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les décors anciens, bandeaux, sculpture, ferronneries, linteau, chaînage, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes devront être maintenues et restaurées autant que possible.

Couvertures

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal et de teinte ocre ou vieillie. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites. Les toitures en ardoise ou de teinte ardoise sont autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments déjà recouverts en ardoise.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant. En cas de réhabilitation, les toitures-terrasses et les terrasses couvertes pourront être admises.

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 35% sauf dans le cas de toitures végétalisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture. Les capteurs solaires peuvent éventuellement être implantés au sol sous réserve de ne pas nuire à la qualité des sites et des paysages.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit. Les placages pierres ou d'autres matériaux sont à proscrire.

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée.

Traitement des façades en réhabilitation

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Menuiseries et volets

Les menuiseries en bois sont privilégiées. Elles doivent être peintes ou lasurées. La coloration doit être

choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 1,60 mètre.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d' 1,60 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,60 mètres
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,6 mètres

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc....) est interdit.

Est autorisé en limite séparative un grillage éventuellement doublé.

Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositifs climatiques (climatiseurs, pompe à chaleur), sous réserve de déclaration préalable obligatoire, doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UB-12 - STATIONNEMENT

Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 4 moyens :

- La réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- L'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires,
- L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300m maximum,
- Le paiement d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Dimensionnement

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres

Nombre d'emplacements

Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places par logement.

Pour les constructions à usage de bureau :

Une place pour 50m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :

Une place pour 40m² de surface de plancher

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

(Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 2 places de stationnement vélo par logement.)

ARTICLE UB-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les présentes règles s'appliquent y compris dans le cas d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble ou dans celui de l'édification, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- 1) Les arbres à haute tige existants d'une hauteur supérieure à 15 mètres doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'espèces indigènes de hauteur équivalente.
- 2) Les espaces libres de toute construction doivent être laissés en pleine terre et plantés sur une superficie au moins égale à 40% de leur surface, avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 10 mètres d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre.
- 3) Les espaces en pleine terre ne peuvent faire l'objet d'aucune construction ni installation, même légère ou enterrée, ni d'aménagement conduisant à limiter la capacité naturelle

[Tapez ici]

d'infiltration du sol.

- 4) Les aires de stationnement de surface comportant plus de 4 emplacements doivent :
 - être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements (arbre de préférence à feuillage persistant) ;
 - être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements perméables.
- 5) Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UB15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE III - ZONE UX

La zone UX est une zone destinée à l'accueil d'activités économiques.

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'habitation autre celles visées à l'article UX2,
- les constructions destinées à une fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'activité agricole et forestière,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration

ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage, ...) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité,

les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,

les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics,

les zones de stockage ou dépôts de matériaux sous réserve que ceux-ci ne soient pas visible depuis l'espace public ou intégrés dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.

Article UX-3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, l'emprise des nouvelles voies à créer ne pourra être inférieure à 8 mètres. Les voies nouvelles devront respecter un caractère perméable.

Article UX-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et être équipée par un dispositif anti-retour d'eau. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UX-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UX6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les abris de jardins ne pouvant pas s'implanter en front de rue sauf s'ils sont intégrés dans des dispositifs paysagers.
- Les piscines doivent être implantées en observant un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

ARTICLE UX-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée soit :

- sur la ou les limites séparatives, à condition que la hauteur n'excède pas 4 m à l'égout du toit
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines, margelles et locaux techniques doivent être implantés en observant un recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions prévues sur le terrain d'assiette du projet, y compris les terrasses, les constructions annexes, exception faite des éléments de modénature, des bow- windows, des balcons ainsi que des débords de toitures inférieurs à 50 cm et des piscines dont le bassin est inférieur ou égal à 40 m².

Non réglementé.

ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1).

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

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes

L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel et urbain

Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuse, parpaings, ...) est interdit.

Les bardages bois seront traités de couleur naturel. Ils seront constitués de planches de bois verticales avec couvre-joints ou de clins posés verticalement. Les bardages métalliques seront de préférence de couleurs sombres. Ils devront également respecter une disposition verticale.

Toitures

Les toitures doivent être traitées comme une cinquième façade ayant différentes fonctions : collecte des eaux de pluies, apport de lumière naturelle, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques. Tous les éléments de production d'énergie renouvelable ou toutes dispositions destinées à l'économie d'énergie seront à favoriser.

Enseignes

Les enseignes lumineuses sont interdites. Les autres enseignes doivent obligatoirement être positionnées en façade des bâtiments, sans dépasser la volumétrie du bâtiment. Les enseignes en drapeau sont interdites. Elles ne peuvent en aucun cas être positionnées en superstructure.

Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage à grosse maille sans soubassement, doublées d'une haie vives composée d'essence locale

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m pour les clôtures donnant sur la voie publique et 1,80m pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fonds de parcelles.

ARTICLE UX-12 - STATIONNEMENT

Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 4 moyens :

- La réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- L'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires,
- L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300m maximum,
- Le paiement d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Dimensionnement

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres

Nombre d'emplacements

Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places par logement.

Pour les constructions à usage de bureau :

Une place pour 50m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :

Une place pour 40m² de surface de plancher

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

(Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être

[Tapez ici]

Envoyé en préfecture le 13/03/2025

Reçu en préfecture le 13/03/2025

Publié le



ID : 033-200069581-20250305-D2025_0023-DE

créés. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 2 places de stationnement vélo par logement.)

ARTICLE UX-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UX15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UX16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser, ou zones AU sont relatives aux « secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation »

(Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

CHAPITRE I - ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux sites d'extension urbaine. Il s'agit d'espaces destinés à accueillir à court ou moyen terme des constructions principalement à usage d'habitation, mais également des équipements, services, commerces ou encore des activités artisanales, sous condition de compatibilité avec le tissu urbain environnant. Ces terrains sont suffisamment desservis par les réseaux.

Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble et doit être compatible avec les orientations d'aménagement jointes au présent règlement.

ARTICLE 1AU-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article 2,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisances incompatibles avec l'habitat,
- les constructions à usage d'habitation, commercial, artisanal, de bureaux et d'hôtellerie à condition qu'elles soient intégrées dans une opération d'ensemble et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement,
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les programmes de logements sous condition qu'ils comportent au moins 20% de surface de plancher en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L123-1-16° du Code de l'Urbanisme

[Tapez ici]

Article 1AU-3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, l'emprise des nouvelles voies à créer ne pourra être inférieure à 8 mètres. Les voies nouvelles devront respecter un caractère perméable.

Dans le cas d'opération d'ensemble, l'emprise des nouvelles voies ne pourra être inférieure à 8 mètres. Les voies nouvelles devront présenter un caractère perméable.

Cheminements piétons

Dans le cas d'opération d'ensemble, des cheminements piétons accompagnés d'une trame verte, seront mis en place. Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

Ils seront suffisamment larges, pour recevoir éventuellement à certains endroits une piste cyclable qui devra être différenciée du cheminement piéton de façon visible.

Leur traitement paysager sera qualitatif et sobre.

La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement différencié et pérenne.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Article 1AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et être équipée par un dispositif anti-retour d'eau. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE 1AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Les piscines doivent être implantées en observant un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée soit :

- sur la ou les limites séparatives, à condition que la hauteur n'excède pas 4 m à l'égout du toit
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines, margelles et locaux techniques doivent être implantés en observant un recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions prévues sur le terrain d'assiette du projet, y compris les terrasses, les constructions annexes, exception faite des éléments de modénature, des bow- windows, des balcons ainsi que des débords de toitures inférieurs à 50 cm et des piscines dont le bassin est inférieur ou égal à 40 m².

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 8 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1+comble).

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

ARTICLE 1AU-11 - ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Conditions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

L'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les couleurs et volume de l'architecture traditionnelle girondine.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les décors anciens, bandeaux, sculpture, ferronneries, linteau, chaînage, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes devront être maintenues et restaurées autant que possible.

Couvertures

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal et de teinte ocre ou vieillie. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissés et les tuiles de teinte foncée sont interdites. Les toitures en ardoise ou de teinte ardoise sont autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments déjà recouverts en ardoise.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant. En cas de réhabilitation, les toitures-terrasses et les terrasses couvertes pourront être admises.

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 35% sauf dans le cas de toitures végétalisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture. Les capteurs solaires peuvent éventuellement être implantés au sol sous réserve de ne pas nuire à la qualité des sites et des paysages.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit. Les placages pierres ou d'autres matériaux sont à proscrire.

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée.

Traitement des façades en réhabilitation

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées de manière à s'harmoniser avec les façades principales et en harmonie avec elles.

que les façades principales et en harmonie avec elles.

Menuiseries et volets

Les menuiseries en bois sont privilégiées. Elles doivent être peintes ou lasurées. La coloration doit être choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1.20 mètre pour les clôtures donnant sur la voie publique et 1.80 mètre pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fonds de parcelles.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage,
- d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage local.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositifs climatiques (climatiseurs, pompe à chaleur), sous réserve de déclaration préalable obligatoire, doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE 1AU-12 - STATIONNEMENT

Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 4 moyens :

- La réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- L'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires,
- L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300m maximum,
- Le paiement d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Dimensionnement

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres

Nombre d'emplacements

Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places par logement.

Pour les constructions à usage de bureau :

Une place pour 50m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :

Une place pour 40m² de surface de plancher

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

(Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 2 places de stationnement vélo par logement.)

ARTICLE 1AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future de la commune. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du P.L.U.

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article 2AU 2

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous réserve de la compatibilité avec l'orientation d'aménagement (pièce 2-2 du présent dossier), les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics

Article 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Article 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

- Les abris de jardins ne pouvant pas s'implanter en front de rue sauf s'ils sont intégrés dans des dispositifs paysagers.
- Les piscines doivent être implantées en observant un recul de 2 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

ARTICLE 2AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée soit :

- sur la ou les limites séparatives, à condition que la hauteur n'excède pas 4 m à l'égout du toit
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines, margelles et locaux techniques doivent être implantés en observant un recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions prévues sur le terrain d'assiette du projet, y compris les terrasses, les constructions annexes, exception faite des éléments de modénature, des bow- windows, des balcons ainsi que des débords de toitures inférieurs à 50 cm et des piscines dont le bassin est inférieur ou égal à 40 m².

Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT

[Tapez ici]

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 13/03/2025

Reçu en préfecture le 13/03/2025

Publié le

ID : 033-200069581-20250305-D2025_0023-DE



ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION III. -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 2AU15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

[Tapez ici]

CHAPITRE II - ZONE 2AUx

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future de la commune à vocation d'activité. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du P.L.U.

ARTICLE 2AUx1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article 2AU 2

ARTICLE 2AUx2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous réserve de la compatibilité avec l'orientation d'aménagement (pièce 2-2 du présent dossier), les occupations et utilisations du sol suivantes :

L'évolution des activités existantes

Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics

Article 2AUx3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Article 2AUx4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 2AUx6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les abris de jardins ne pouvant pas s'implanter en front de rue sauf s'ils sont intégrés dans des dispositifs paysagers.

[Tapez ici]

Envoyé en préfecture le 13/03/2025

Reçu en préfecture le 13/03/2025

Publié le

ID : 033-200069581-20250305-D2025_0023-DE



- Les piscines doivent être implantées en observant un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

ARTICLE 2AUx7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée soit :

- sur la ou les limites séparatives, à condition que la hauteur n'excède pas 4 m à l'égout du toit
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines, margelles et locaux techniques doivent être implantés en observant un recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2AUx8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AUx9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions prévues sur le terrain d'assiette du projet, y compris les terrasses, les constructions annexes, exception faite des éléments de modénature, des bow- windows, des balcons ainsi que des débords de toitures inférieurs à 50 cm et des piscines dont le bassin est inférieur ou égal à 40 m².

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 2AUx15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2Aux16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles, ou zones A, correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A »

(Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme).

CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles. La valeur agronomique et paysagère élevée de ces terres imposent d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article A2,
- les constructions destinées à une fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à une fonction de commerce, de bureau,
- les constructions destinées à l'hôtellerie,

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition :

qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,

qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100m du siège d'exploitation

qu'elles disposent d'un accès commun avec l'exploitation.

les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement d'affectation, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer l'aspect extérieur de la construction existante.

les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :

qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles et qu'elles soient implantées à une distance minimale de 100m de toute construction à usage d'habitation,

que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.

les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Les bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme peuvent changer de destination à vocation d'hôtel, d'artisanat, de commerces et de bureaux.

Article A-3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, l'emprise des nouvelles voies à créer ne pourra être inférieure à 8 mètres. Les voies nouvelles devront respecter un caractère perméable.

Article A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et être équipée par un dispositif anti-retour d'eau. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE A-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les abris de jardins ne pouvant pas s'implanter en front de rue sauf s'ils sont intégrés dans des dispositifs paysagers.
- Les piscines doivent être implantées en observant un recul de 2 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée soit :

- sur la ou les limites séparatives, à condition que la hauteur n'excède pas 4 m à l'égout du toit
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées en observant un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions prévues sur le terrain d'assiette du projet, y compris les terrasses, les constructions annexes, exception faite des éléments de modénature, des bow- windows, des balcons ainsi que des débords de toitures inférieurs à 50 cm et des piscines dont le bassin est inférieur ou égal à 40 m².

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs à usage d'habitat :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée 4 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole à l'exception des abris légers pour les animaux où la hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

CONSTRUCTIONS AUTRES QU'AGRICOLE

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou s'intégrer avec l'environnement naturel. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures :

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée. Les couvertures des constructions d'habitation n'excéderont pas une pente comprise entre 20 et 35%. Les couvertures des constructions d'habitation seront réalisées en tuiles de type canal. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

BATIMENTS AGRICOLES

- Toiture

Les teintes sombres discrètes sont préconisées. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

[Tapez ici]

- Bardage

Les bardages bois seront traités de couleur naturel. Ils seront constitués de planches de bois verticales avec couvre-joints ou de clins posés verticalement.

Les bardages métalliques seront de couleurs sombres. Ils devront respecter une disposition verticale.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Dimensionnement

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres

Nombre d'emplacements

Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places par logement.

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières, ou zones N sont relatives aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, de milieux naturels, de 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 (...). Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages »

(Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

Il s'agit d'une zone non équipée, appartenant à l'espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- Secteur N1 réservé à l'implantation d'équipements de loisirs, sports et détente
- Secteur Nc réservé à l'activité de carrière

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières s'ils respectent l'équilibre du milieu et s'ils sont compatibles avec les prescriptions du PPRI
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires aux réseaux et services publics (notamment les équipements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du futur service public ferroviaire associé au GPSO sous réserve qu'ils disposent des autorisations nécessaires au titre de la police de l'eau) sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux et qu'elles soient compatibles avec les prescriptions du PPRI.
- La construction d'abris légers pour les animaux sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI et sous conditions que leur emprise au sol soit limitée à 20 m²
- Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 6 mètres par parcelle d'usage, que la construction soit implantée dans le sens de l'écoulement des eaux et soit réalisée en matériaux légers s'intégrant dans la nature.
- Les nouvelles clôtures sous condition qu'elles permettent la transparence hydraulique.

En dehors du PPRI, sont autorisées sous conditions :

- L'aménagement, restauration et changement de destination des constructions existantes dans le respect de la volumétrie existante ;
- Les extensions des constructions existantes, à usage d'habitation, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante et que l'extension soit limitée à une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU
- La construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants (abri de jardin, garage, etc...) sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 40m², qu'elle soit limitée à une par unité foncière à la date d'approbation du PLU et qu'elle soit située à une distance maximale de 40 mètres du bâtiment principal,
- Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère

familial ou ouvrier sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 6 m par parcelle d'usage,

- La construction de piscines sous condition de positionner les margelles au niveau du terrain naturel
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans le secteur NI sont autorisées sous condition :

- Les équipements de loisirs, sportifs et de détente et leurs locaux techniques ou sanitaires, nouveaux ou complétant des activités existantes (terrain de sport, vestiaires, tribune, ...) sous réserve de leur intégration dans l'environnement urbain paysager.

Dans le secteur Nc sont autorisées sous condition :

- Les activités liées à l'extraction de sables et gravières.

Article N3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, l'emprise des nouvelles voies à créer ne pourra être inférieure à 8 mètres. Les voies nouvelles devront respecter un caractère perméable.

Article N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et être équipée par un dispositif anti-retour d'eau. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du futur service public ferroviaire associé au GPSO.

ARTICLE N-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les abris de jardins ne pouvant pas s'implanter en front de rue sauf s'ils sont intégrés dans des

dispositifs paysagers.

- Pour les équipements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du futur service public ferroviaire associé au GPSO.

Les piscines doivent être implantées en observant un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

ARTICLE N7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée soit :

- sur la ou les limites séparatives, à condition que la hauteur n'excède pas 4 m à l'égout du toit
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines, margelles et locaux techniques doivent être implantés en observant un recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du futur service public ferroviaire associé au GPSO.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions prévues sur le terrain d'assiette du projet, y compris les terrasses, les constructions annexes, exception faite des éléments de modénature, des bow- windows, des balcons ainsi que des débords de toitures inférieurs à 50 cm et des piscines dont le bassin est inférieur ou égal à 40 m².

Non réglementé.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées dans la zone N ne pourra excéder 4 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère

Dans les secteurs Nh :

La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du futur service public ferroviaire associé au GPSO.

[Tapez ici]

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

L'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les couleurs et volume de l'architecture traditionnelle girondine.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les décors anciens, bandeaux, sculpture, ferronneries, linteau, chaînage, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes devront être maintenues et restaurées autant que possible.

Couvertures

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal et de teinte ocre ou vieillie. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites. Les toitures en ardoise ou de teinte ardoise sont autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments déjà recouverts en ardoise.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant. En cas de réhabilitation, les toitures-terrasses et les terrasses couvertes pourront être admises.

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 35% sauf dans le cas de toitures végétalisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture. Les capteurs solaires peuvent éventuellement être implantés au sol sous réserve de ne pas nuire à la qualité des sites et des paysages.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit. Les placages pierres ou d'autres matériaux sont à proscrire.

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée.

Traitement des façades en réhabilitation

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Menuiseries et volets

Les menuiseries en bois sont privilégiées. Elles doivent être peintes ou lasurées. La coloration doit être choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 1,60 mètre.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d' 1,60 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,60 mètres
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,6 mètres

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc....) est interdit.

Est autorisé en limite séparative un grillage éventuellement doublé.

La réglementation sur les clôtures ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du futur service public ferroviaire associé au GPSO.

Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositifs climatiques (climatiseurs, pompe à chaleur), sous réserve de déclaration préalable obligatoire, doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT

Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Dimensionnement

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres

Nombre d'emplacements

Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places par logement.

Pour les constructions à usage de bureau :

Une place pour 50m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :

Une place pour 40m² de surface de plancher Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

SECTION III. -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

