

COMMUNE DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC

Département de la Gironde



PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU	Prescrit	Approuvé
Elaboration du PLU	29 septembre 2008	3 mars 2014
Modification simplifiée	17 septembre 2015	2 février 2016
Modification	14 mai 2018	8 juillet 2019

4.1 - Règlement

Sommaire

Titre 1 Dispositions générales

Titre 2 Dispositions applicables aux zones urbaines

Titre 3 Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Titre 4 Dispositions applicables à la zone agricole

Titre 5 Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

Lexique

Annexe

Titre 1

DISPOSITIONS GENERALES



DISPOSITIONS

GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint-André-de-Cubzac (département de la Gironde) à toute personne physique ou morale, publique ou privée.

Article 2 : Portée respective du présent règlement et autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.110, L.121.1 et L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les constructions, aménagements, changements de destination, installations et travaux doivent être conformes au présent règlement et à ses documents graphiques. Par ailleurs, s'appliquent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions du Code de l'Urbanisme dont certaines dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) notamment, et les servitudes d'utilité publique qui sont reportées en annexe du dossier.

Article 3 : Division du territoire communal en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière, délimitées aux documents graphiques.

- **Les zones urbaines dites « zones U »**
Correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser dites « zones AU »**
Correspondent à des secteurs naturels ou peu urbanisés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.
- **La zone agricole dite « zone A »**
Correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées, les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **La zone naturelle et forestière dite « zone N »**
Correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Article 4 : Modes d'occupation ou d'utilisation du sol réglementés par zones

L'article R123-9 du Code de l'Urbanisme fixe les destinations qui peuvent être retenues pour une construction, soumise à autorisation de construire : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt, les constructions et installations nécessaires aux services publics et équipement collectif d'intérêt général.

L'article R421-19 fixe les autres travaux, installations et aménagements ne relevant pas de ces 9 destinations et soumis à permis d'aménager (PA) :

- a) Les lotissements, qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou un village de vacances classé en hébergement léger prévus au titre du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares,
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

L'article R421-23 fixe les autres travaux, installations et aménagements ne relevant pas de ces 9 destinations qui doivent être précédés d'une déclaration préalable (DP) :

- a) Les lotissements autres que ceux soumis à permis d'aménager, mentionnés à l'article R421-19,
 - b) Les divisions des propriétés foncières, situées à l'intérieur des zones délimitées par délibération motivée du Conseil Municipal pour protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
 - c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application des dispositions de l'article R421-19 ;
 - d) L'installation d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
 - e) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au d) ci-dessous :
 - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
 - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.
- Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte.
- f) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
 - g) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
 - h) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article,
 - i) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 123-1-7, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
 - j) Les aires d'accueil des gens du voyage.

Sont par ailleurs soumis aux dispositions du code de l'environnement les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Pour chaque zone, le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

2 – Conditions de l’occupation du sol

Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les conditions d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : L'emprise au sol des constructions.

Article 10 : La hauteur maximale des constructions.

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au titre de l'inventaire du patrimoine d'intérêt local.

Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Article 15 : Les obligations à respecter en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article 16 : Les obligations à respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

3 – Possibilités maximales d’occupation du sol

Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

Article 5 : Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies au présent règlement du P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent cependant être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 6 : Lexique

Le lexique, annexé au présent règlement, a vocation à constituer un référentiel technique commun à tous, assurant une définition claire, certaine et unique des différentes notions et termes usités, afin de limiter le risque d'ambiguïté ou de mauvaise interprétation de la règle d'urbanisme. Il n'a pas de portée réglementaire et se veut un outil explicatif et pédagogique.

Titre 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE URBAINE CENTRALE



Article UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les constructions destinées :

- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière,
- à la fonction d'entrepôt.

2) Les travaux, installations et aménagements concernant :

- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- le dépôt de véhicules, les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

3) La suppression ou la démolition d'un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5/7 du Code de l'Urbanisme, repéré au document graphique.

4) Le changement de destination des bâtiments à usage de commerce à la date d'approbation du PLU (révision prescrite en 2007).

Article UA-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article non réglementé.

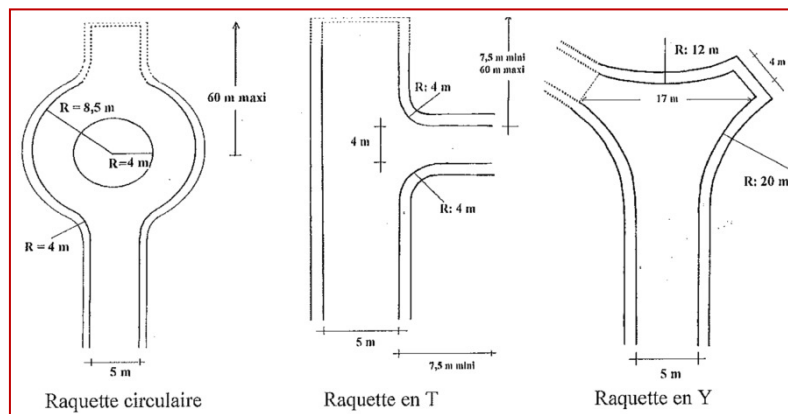
Article UA-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

UA-3.1-Accès

1) Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect, lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité (telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage). A ce titre, la largeur minimale d'accès (hors stationnement) est de 3,50 mètres ou de 5 mètres dans le cas d'une voie d'accès en impasse de plus de 60 mètres et desservant plusieurs logements.

2) Les voies nouvelles en impasse, dès lors qu'elles dépassent 60 m et qu'une desserte incendie s'avère nécessaire, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir, conformément aux croquis illustratifs ci-après, relatifs aux prescriptions du SDIS).

Aire de retournement pour voie en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres



Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse de plus de 60 mètres pour laquelle une collecte des déchets s'avère nécessaire, l'aire de demi-tour devra respecter les dimensions indiquées en annexes du présent règlement. Si ces dernières ne peuvent être respectées, un emplacement spécifique devra être créé en entrée de l'opération.

Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse de plus de 60 mètres desservant un seul logement, l'aire de demi-tour pourra être aménagée sur la parcelle.

3) Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière de la (ou des) construction(s) considérée(s), la hauteur minimale sous porche doit être de 3,50 mètres. Les présentes dispositions ne sont pas applicables en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

4) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

UA-3.2-Voirie

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 3,50 mètres pour les voies en sens unique, et d'au moins 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article UA-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

UA-4.1-Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

UA-4.2-Raccordement au réseau d'eaux usées

1) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

2) L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

UA-4.3-Traitement des eaux pluviales

1) Tout aménagement ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif existant par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

2) Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Article UA-5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UA-6.1-Dispositions générales

1) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

UA-6.2-Dispositions particulières

Une implantation différente de celle visée au paragraphe UA6.1 peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.
- lorsqu'il s'agit d'annexes ou de piscines, une implantation en recul de la voie ou emprise publique peut être autorisée.

Article UA-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UA-7.1-Dispositions générales

1) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et autres que les annexes d'une surface de plancher inférieure à 20 m², doivent être implantées :

- sur au moins une limite séparative latérale (seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative),
- avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives laissées libres.

2) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes d'une surface de plancher inférieure à 20 m² sont libres d'implantation.

UA-7.2-Dispositions particulières

Une implantation différente de celle visée à l'article UA7.1 peut être imposée ou admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit de piscines, un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives est exigé ; la distance est mesurée depuis le bord extérieur du bassin.

Article UA-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article UA-9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article UA-10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 12 mètres au faîtage. La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Article UA-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

UA-11.1-Éléments bâtis identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5/7 du code de l'urbanisme

Pour les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5/7 du code de l'urbanisme et reportés comme tels au document graphique, la modification du volume et de l'aspect des constructions sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteinte aux éléments répertoriés. Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial.

UA-11.2-Dispositions relatives aux constructions nouvelles et extension des constructions existantes

UA-11.2.1 Façades et matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) est interdit.

Pour toutes les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, seules les nuances ton pierre sont autorisées.

UA-11.2.2 Toits et couvertures

La pente des toitures est limitée à 35%.

Pour toutes les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif les toitures terrasses ou de pente inférieure à 10% sont interdites.

Les toitures dans les tons noirs, bruns, gris, chocolat, anthracite ou assimilés et de teinte blanche, verte ou bleue sont interdites.

UA-11.2.3 Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

1) La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres sur toutes les limites séparatives latérales et 1,60 m en limite de voie ou d'emprise publique.

Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit ;
- mur bahut surmonté ou non d'une grille ou de barreaudages.

L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtues est interdit. Seules les nuances ton pierre sont admises pour les enduits.

2) L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (visibilité).

3) L'implantation d'une clôture sur voie publique devra respecter l'alignement de la voie, et devra respecter une unité d'aspect et de hauteur avec les clôtures voisines situées dans le même alignement de la voie.

UA-11.2.4 Antennes et éléments techniques

1) Les éléments concourant au fonctionnement de la construction tels que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure des possibles, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils doivent être installés en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public.

2) Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Article UA-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

UA-12.1-Dispositions générales

1) Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et peuvent être réalisées, soit sur le terrain d'assiette du projet, soit dans son environnement immédiat sur une parcelle située à moins de 300 mètres.

2) Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

3) Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

4) Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.

5) En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, pour quelque cause que ce soit, il devra être prévu :

- soit l'acquisition des places de parking correspondant au besoin dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit concession à long terme des places de parking correspondant au besoin dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit versement d'une participation par place de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal.

UA-12.2-Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places par tranche de y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

UA-12.3-Dispositions particulières

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- 1) **Construction à usage d'habitation** : 1,5 places par logement, et une place supplémentaire par tranche de 100 m² au-delà de 200 m² de surface plancher (à l'exception des logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, pour lesquels une seule place par logement est exigée) ;
- 2) **Construction à usage d'hébergement hôtelier, de bureau ou d'artisanat** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher ;
- 3) **Construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif** : nombre de places de stationnement déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation ;
- 4) **Construction à usage de commerce** : pas de places exigées.

Article UA-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article non réglementé.

Article UA-14 : Coefficient d'occupation du sol

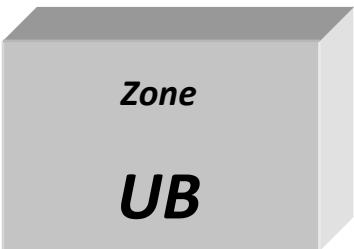
Article non réglementé.

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

Article non réglementé

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

Article non réglementé



Zone

UB

ZONE URBAINE MIXTE MOYENNEMENT DENSE

Article UB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone :

1) Les constructions destinées :

- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole hors gestion de bâtiments existants,
- à l'exploitation forestière,
- à la fonction d'entrepôt,

2) Les travaux, installations et aménagements concernant :

- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- le dépôt de véhicules, les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

3) La suppression ou la démolition d'un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5/7 du Code de l'Urbanisme, repéré au document graphique.

4) Les coupes et abattages d'arbres classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1-5/7bis du code de l'urbanisme, et repérés au document graphique, toute occupation du sol est interdite sauf les constructions ou installations destinées au commerce.

Article UB-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone UB, les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées à condition de constituer un aménagement, une extension ou une annexe d'une construction à vocation agricole existante à la date d'approbation du PLU.

Dans la zone UB, au sein des secteurs soumis au risque inondation, les constructions et installations sont autorisées à la condition expresse de respecter les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation), annexé au dossier de PLU.

Dans le secteur UB1, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble de la zone, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation établie pour le secteur ; et qu'au titre du code de l'urbanisme (L.123-1-5/16è en vigueur au 01/01/2014), un minimum de 25% du programme de logements doit être affecté à des logements sociaux.

Dans le secteur UB2, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve que le projet consiste en la rénovation, l'aménagement et/ou l'extension de l'EHPAD existant.

Dans le secteur UB3, les constructions et installations sont autorisées sous réserve, qu'au titre du code de l'urbanisme (L.123-1-5/16è en vigueur au 01/01/2014), l'intégralité du programme de logements soit affectée à des logements sociaux.

Dans le secteur UB4, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble de la zone, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation établie pour le secteur.

Dans le secteur UB5, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble de la zone, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation établie pour le secteur.

Article UB-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

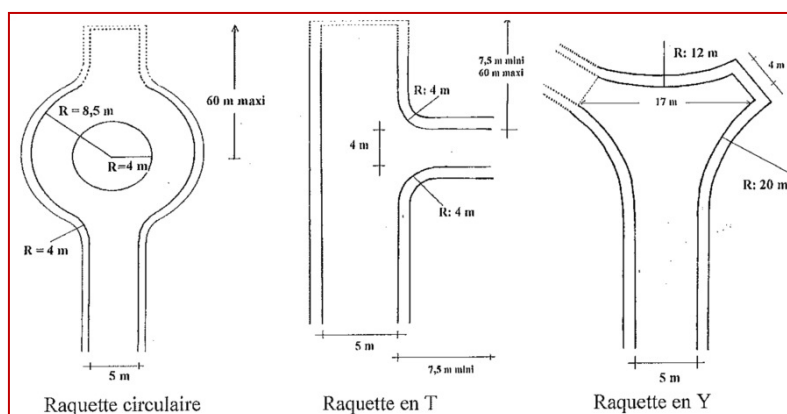
UB-3.1-Accès

UB-3.1.1 Dispositions générales

1) Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect, lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité (telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage). A ce titre, la largeur minimale d'accès (hors stationnement) est de 3,50 mètres ou de 5 mètres dans le cas d'une voie d'accès en impasse de plus de 60 mètres et desservant plusieurs logements.

2) Les voies nouvelles en impasse, dès lors qu'elles dépassent 60 m et qu'une desserte incendie s'avère nécessaire, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir, conformément aux croquis illustratifs ci-après, relatifs aux prescriptions du SDIS).

Aire de retournement pour voie en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres



Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse de plus de 60 mètres pour laquelle une collecte des déchets s'avère nécessaire, l'aire de demi-tour devra respecter les dimensions indiquées en annexes du présent règlement. Si ces dernières ne peuvent être respectées, un emplacement spécifique devra être créé en entrée de l'opération.

Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse de plus de 60 mètres desservant un seul logement, l'aire de demi-tour pourra être aménagée sur la parcelle.

3) Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière de la (ou des) construction(s) considérée(s), la hauteur minimale sous porche doit être de 3,50 mètres. Les présentes dispositions ne sont pas applicables en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

4) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

UB-3.1.2 Dispositions particulières

Conformément aux schémas de principes des orientations d'aménagement et de programmation existantes :

- La desserte du secteur UB1 doit obligatoirement être assurée au Sud par un accès depuis la rue Dalzac, et au Nord par un accès depuis la rue Mondenard.
- La desserte du secteur UB5 doit obligatoirement être assurée au Nord par un accès depuis le chemin de Badebec et à l'Est par une sortie sur l'Avenue Jules Ferry.

UB-3.2-Voirie

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 3,50 mètres pour les voies en sens unique, et d'au moins 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article UB-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

UB-4.1-Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

UB-4.2-Raccordement au réseau d'eaux usées

1) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

2) L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

UB-4.3-Traitement des eaux pluviales

1) Tout aménagement ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

2) En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

3) Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Article UB-5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UB-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UB-6.1-Dispositions générales

1) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul avec un minimum de 5 mètres.

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

UB-6.2-Dispositions particulières

1) Conformément au plan de zonage, le long de la RD 1010 (rue Nationale) sur la portion située entre le panneau d'agglomération et la limite sud du secteur UC1, les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en recul de 15 mètres, mesuré à partir du bord extérieur de la chaussée.

2) Une implantation différente de celles visées à l'article UB6.1 est imposée pour les constructions implantées le long des routes départementales suivantes :

- en dehors des espaces urbanisés, le long de la RD1510 (Giratoire Garosse vers A10), de la RD 1510E1 et RD 1510E2, les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en recul minimal de 35 mètres de l'axe de la voie, et les autres constructions en recul de 25 mètres de l'axe de la voie ;
- hors agglomération le long de la RD 1010, les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en recul minimal de 35 mètres de l'axe de la voie, et les autres constructions en recul de 25 mètres de l'axe de la voie ;
- hors agglomération, le long de la RD 248, les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en recul minimal de 25 mètres de l'axe de la voie, et les autres constructions en recul de 20 mètres de l'axe de la voie ;

3) En dehors des espaces urbanisés, le long de l'autoroute A10 et de ses bretelles d'accès, les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie, hormis les exceptions citées à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

4) Une implantation différente de celle visée au paragraphe 6-1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.

Article UB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UB-7.1-Dispositions générales

1) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et autres que les annexes d'une surface de plancher inférieure à 20 m², doivent être implantées :

- soit en limite séparative (seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative),
- soit en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur mesurée au faîtage avec un minimum de 3 mètres.

2) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes d'une surface de plancher inférieure à 20 m² sont libres d'implantation.

UB-7.2-Dispositions particulières

Une implantation différente de celle visée à l'article UB7.1 peut être imposée ou admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit de piscines, un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives est exigé ; la distance est mesurée depuis le bord extérieur du bassin.

Article UB-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UB-8.1-Dispositions générales

Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre à condition que la distance de recul entre les 2 constructions soit au moins égale à 6 mètres. Cette distance est ramenée à 3 mètres si l'une au moins des constructions présente une façade aveugle faisant face à l'autre construction.

UB-8.2-Dispositions particulières

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la construction d'une annexe à la construction principale, ou d'une piscine.

Article UB-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne peut être supérieure à 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Article UB-10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage. La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Article UB-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

UB-11.1-Eléments bâtis identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5/7 du code de l'urbanisme

Pour les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5/7 du code de l'urbanisme et reportés comme tels au document graphique, la modification du volume et de l'aspect des constructions sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteinte aux éléments répertoriés. Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial.

UB-11.2-Dispositions relatives aux constructions nouvelles et extension des constructions existantes

UB-11.2.1 Façades et matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) est interdit.

Pour les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et autres que celles à destination de commerces et bureaux, les enduits et peintures de tons bleus, verts, rouges, ou « trop vifs » sont à proscrire. Ils pourront néanmoins être utilisés de façon ponctuelle en éléments de façade (- de 15% de la superficie totale des murs extérieurs).

UB-11.2.2 Toits et couvertures

La pente des toitures est limitée à 35%.

Pour les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et autres que celles à destination de commerces et bureaux, les toitures terrasses ou de pente inférieure à 10% sont interdites, sauf si le parti

architectural, par son innovation, sa qualité et son intégration dans le bâti existant le justifie et si la construction remplit des critères de performance énergétique ou comporte des équipements de production d'énergies renouvelables.

Les toitures terrasses sont autorisées sans condition pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et pour les constructions à destination de commerces et bureaux.

Les toitures dans les tons noirs, bruns, gris, chocolat, anthracite ou assimilés et de teinte blanche, verte ou bleue sont interdites.

UB-11.2.3 Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

1) La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres sur toutes les limites séparatives latérales et 1,60 m en limite de voie ou d'emprise publique.

Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit ;
- mur bahut surmonté ou non d'une grille ou de barreaudages ;
- grillage.

L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtues est interdit.

2) L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (visibilité).

3) L'implantation d'une clôture sur voie publique devra respecter l'alignement de la voie, et devra respecter une unité d'aspect et de hauteur avec les clôtures voisines situées dans le même alignement de la voie.

UB-11.2.4 Antennes et éléments techniques

1) Les éléments concourant au fonctionnement de la construction tels que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure des possibles, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils doivent être installés en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public.

2) Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Article UB-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

UB-12.1-Dispositions générales

1) Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et peuvent être réalisées, soit sur le terrain d'assiette du projet, soit dans son environnement immédiat sur une parcelle située à moins de 300 mètres.

2) Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

3) Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

4) Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.

5) En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, pour quelque cause que ce soit, il devra être prévu :

- soit l'acquisition des places de parking correspondant au besoin dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit concession à long terme des places de parking correspondant au besoin dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit versement d'une participation par place de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal.

UB-12.2-Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est

exprimée par tranche (x places par tranche de y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

UB-12.3-Dispositions particulières

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- 1) **Construction à usage d'habitation** : 1,5 places par logement, et une place supplémentaire par tranche de 100 m² au-delà de 200 m² de surface plancher (à l'exception des logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, pour lesquels une seule place par logement est exigée) ;
- 2) **Construction à usage d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce ou d'artisanat** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher ;
- 3) **Construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif** : nombre de places de stationnement déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation ;

Article UB-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

UB-13.1-Traitement des espaces libres

UB-13.1.1 Dispositions générales

1) L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 25% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Un cercle de diamètre de 8m en pleine terre devra pouvoir s'inscrire au sein du terrain d'assiette du projet.

2) L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence locale avec une hauteur minimale de deux mètres.

3) Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements.

4) Le cercle de diamètre de 8m en pleine terre pourra être réduit à 6m dans le cas d'une extension de la construction principale existante.

5) Il ne sera pas fait application des dispositions relatives à l'inscription d'un cercle de pleine terre dans le cas de la construction d'une piscine ou d'annexe(s).

6) Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont dispensés de l'application des paragraphes 1) et 4) ci-dessus

UB-13.1.1 Dispositions particulières

Conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation établie **pour le secteur UB1**, les limites de la zone, contiguës aux zones bâties préexistantes, doivent faire l'objet de plantations permettant d'assurer des espaces tampons entre l'opération et les quartiers environnants. Les limites devront être végétalisées sur une épaisseur d'au moins 5 mètres et être constituées de haies vives ou de plantations d'arbres à haute tige d'essences locales.

UB-13.2-Eléments de paysage identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5/7 du code de l'urbanisme

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L123-1-5/7 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels au document graphique doivent être intégralement conservés et mis en valeur.

A ce titre, les constructions, aménagements ou travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du ou des éléments de paysage identifiés. Ils pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Article UB-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

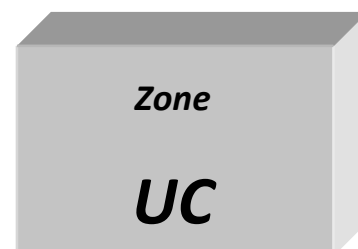
Article UB-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé

Article UB-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

ZONE URBAINE D'HABITAT PAVILLONNAIRE



Article UC-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les constructions destinées :

- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole hors gestion de bâtiments existants,
- à l'exploitation forestière,
- à la fonction d'entrepôt,
- aux commerces,
- à l'hébergement hôtelier,
- à l'artisanat.

2) Les travaux, installations et aménagements concernant :

- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- le dépôt de véhicules, les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

3) La suppression ou la démolition d'un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5/7 du code de l'urbanisme, repéré au document graphique.

Article UC-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) **Dans la zone UC**, les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées à condition de constituer un aménagement, une extension ou une annexe d'une construction à vocation agricole existante à la date d'approbation du PLU.

2) **Au sein du secteur UC1** les constructions et installations sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone.

3) **Au sein du secteur UC2**, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone.

4) **Au sein du secteur UC3**, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble de la zone, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation établie pour le secteur.

5) **Au sein du secteur UC4**, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble de la zone, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation établie pour le secteur.

Article UC-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

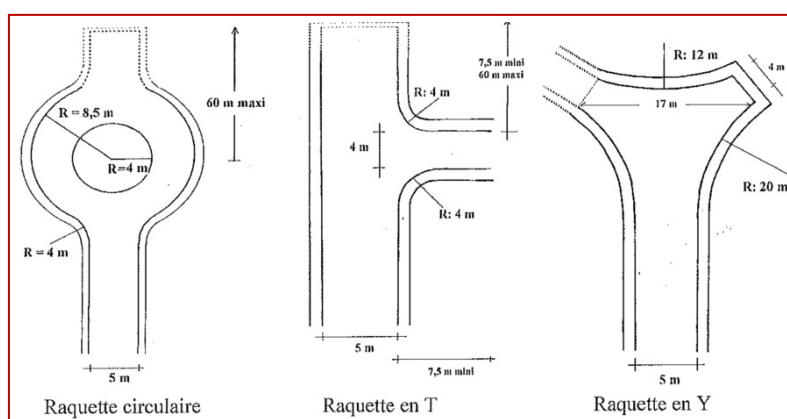
UC-3.1-Accès

UC-3.1.1 Dispositions générales

1) Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect, lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité (telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage). A ce titre, la largeur minimale d'accès (hors stationnement) est de 3,50 mètres ou de 5 mètres dans le cas d'une voie d'accès en impasse de plus de 60 mètres et desservant plusieurs logements.

2) Les voies nouvelles en impasse, dès lors qu'elles dépassent 60 m et qu'une desserte incendie s'avère nécessaire, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir, conformément aux croquis illustratifs ci-après, relatifs aux prescriptions du SDIS).

Aire de retournement pour voie en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres



Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse de plus de 60 mètres pour laquelle une collecte des déchets s'avère nécessaire, l'aire de demi-tour devra respecter les dimensions indiquées en annexes du présent règlement. Si ces dernières ne peuvent être respectées, un emplacement spécifique devra être créé en entrée de l'opération.

Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse de plus de 60 mètres desservant un seul logement, l'aire de demi-tour pourra être aménagée sur la parcelle.

3) Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière de la (ou des) construction(s) considérée(s), la hauteur minimale sous porche doit être de 3,50 mètres. Les présentes dispositions ne sont pas applicables en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

4) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

UC-3.1.2 Dispositions particulières

Conformément aux schémas de principe des orientations d'aménagement et de programmation établies :

- la desserte du **secteur UC1** doit être obligatoirement assurée par un accès depuis la rue Nationale d'une part, et par un accès depuis le chemin de Patoche d'autre part ;
- la desserte du **secteur UC2** doit être obligatoirement assurée au sud par un accès depuis la route de Salignac, et au nord par un accès au chemin de Seignan-Sud par l'impasse Jean Vigé. Un accès vers l'ouest (zone 2AU) doit également être prévu.
- la desserte du **secteur UC3** doit être obligatoirement assurée par un accès au Nord par le chemin de la Barrière et par une sortie à l'Est par le chemin de la Barrière.

UC-3.2-Voirie

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 3,50 mètres pour les voies en sens unique, et d'au moins 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article UC-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

UC-4.1-Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

UC-4.2-Raccordement au réseau d'eaux usées

1) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

2) L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

UC-4.3-Traitement des eaux pluviales

1) Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

2) Tout aménagement ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

3) En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

4) Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Article UC-5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UC-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UC-6.1-Dispositions générales

1) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un minimum de 5 mètres.

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

UC-6.2-Dispositions particulières

1) Conformément au plan de zonage, le long de la RD 1010 (rue Nationale) sur la portion située entre le panneau d'agglomération (à hauteur de l'allée des Fougères) et la limite sud du secteur UC1, les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en recul de 15 mètres, mesuré à partir du bord extérieur de la voie.

2) Une implantation différente de celle visée à l'article UC6.1 est imposée pour les constructions implantées le long des routes départementales suivantes :

- en dehors des espaces urbanisés, le long de la RD1510 (Giratoire Garosse vers A10), et le long de la RD1510E2, les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en recul minimal de 35 mètres de l'axe de la voie, et les autres constructions en recul de 25 mètres de l'axe de la voie ;

- hors agglomération le long de la RD 1010, les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en recul minimal de 35 mètres de l'axe de la voie, et les autres constructions en recul de 25 mètres de l'axe de la voie ;

- hors agglomération, le long des RD 670E9 et 248, les constructions et installations destinées à l'habitation doivent être implantées en recul de 25 mètres de l'axe de la voie, et les autres constructions en recul de 20 mètres de l'axe de la voie ;

- hors agglomération, le long de la RD 137E7, les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en recul de 10 mètres de l'axe de la voie, et les autres constructions en recul de 8 mètres de l'axe de la voie.

3) En dehors des espaces urbanisés, le long de l'autoroute A10 et de ses bretelles d'accès (à l'exception des portions situées d'une part entre le croisement de l'A10 avec la voie de chemin de fer et l'échangeur Nord d'accès à l'A10, et d'autre part entre le giratoire d'accès à l'A10 et le chemin de Baylot) les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie, hormis les exceptions citées à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

4) En dehors des espaces urbanisés, le long de l'autoroute A10 et de ses bretelles d'accès, sur les portions situées d'une part entre le croisement de l'A10 avec la voie de chemin de fer et l'échangeur Nord d'accès à l'A10, et d'autre part entre le giratoire d'accès à l'A10 et le chemin de Baylot, les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie, hormis les exceptions citées à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

5) Une implantation différente de celle visée au paragraphe 6-1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.

Article UC-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UC-7.1-Dispositions générales

1) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et autres que les annexes d'une surface de plancher inférieure à 20 m², doivent être implantées :

- soit en limite séparative (seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative),
- soit en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur mesurée au faîtage avec un minimum de 3 mètres.

2) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes d'une surface de plancher inférieure à 20 m² sont libres d'implantation.

UC-7.2-Dispositions particulières

Une implantation différente de celle visée à l'article UC7.1 peut être imposée ou admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit de piscines un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives est exigé ; la distance est mesurée depuis le bord extérieur du bassin.

Article UC-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UC-8.1-Dispositions générales

Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre à condition que la distance de recul entre les 2 constructions soit au moins égale à 6 mètres. Cette distance est ramenée à 3 mètres si l'une au moins des constructions présente une façade aveugle faisant face à l'autre construction.

UC-8.2-Dispositions particulières

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la construction d'une annexe à la construction principale, ou d'une piscine.

Article UC-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne peut être supérieure à 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Article UC-10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage. La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Article UC-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

UC-11.1-Eléments bâtis identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5/7 du code de l'urbanisme

Pour les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5/7 du code de l'urbanisme et reportés comme tels au document graphique, la modification du volume et de l'aspect des constructions sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteinte aux éléments répertoriés. Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial.

UC-11.2-Dispositions relatives aux constructions nouvelles et extension des constructions existantes

UC-11.2.1 Façades et matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) est interdit.

Pour les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et autres que celles à destination de bureaux, les enduits et peintures de tons bleus, verts, rouges, ou « trop vifs » sont à proscrire. Ils pourront néanmoins être utilisés de façon ponctuelle en éléments de façade (- de 15% de la superficie totale des murs extérieurs).

UC-11.2.2 Toits et couvertures

La pente des toitures est limitée à 35%.

Pour les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et autres que celles à destination de bureaux, les toitures terrasses ou de pente inférieure à 10% sont interdites, sauf si le parti architectural, par

son innovation, sa qualité et son intégration dans le bâti existant le justifie et si la construction remplit des critères de performance énergétique ou comporte des équipements de production d'énergies renouvelables

Les toitures terrasses sont autorisées sans condition pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et pour les constructions à destination de bureaux.

Les toitures dans les tons noirs, bruns, gris, chocolat, anthracite ou assimilés et de teinte blanche, verte ou bleue sont interdites.

UC-11.2.3 Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

1) La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres sur toutes les limites séparatives latérales et 1,60 m en limite de voie ou d'emprise publique.

Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit ;
- mur bahut surmonté ou non d'une grille ou de barreaudages ;
- grillage.

L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtues est interdit.

2) L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (visibilité).

3) L'implantation d'une clôture sur voie publique devra respecter l'alignement de la voie, et devra respecter une unité d'aspect et de hauteur avec les clôtures voisines situées dans le même alignement de la voie.

UC-11.2.4 Antennes et éléments techniques

1) Les éléments concourant au fonctionnement de la construction tels que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure des possibles, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils doivent être installés en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public.

2) Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Article UC-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

UC-12.1-Dispositions générales

1) Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et peuvent être réalisées, soit sur le terrain d'assiette du projet, soit dans son environnement immédiat sur une parcelle située à moins de 300 mètres.

2) Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

3) Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

4) Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.

5) En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, pour quelque cause que ce soit, il devra être prévu :

- soit l'acquisition des places de parking correspondant au besoin dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit concession à long terme des places de parking correspondant au besoin dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit versement d'une participation par place de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal.

UC-12.2-Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est

exprimée par tranche (x places par tranche de y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

UC-12.3-Dispositions particulières

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- 1) **Construction à usage d'habitation** : 1,5 places par logement, et une place supplémentaire par tranche de 100 m² au-delà de 200 m² de surface plancher (à l'exception des logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, pour lesquels une seule place par logement est exigée) ;
- 2) **Construction à usage de bureau** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher ;
- 3) **Construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif** : nombre de places de stationnement déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation ;

Article UC-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

UC-13.1-Traitement des espaces libres

UC-13.1.1 Dispositions générales

1) L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 35% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Un cercle de diamètre de 10m en pleine terre devra pouvoir s'inscrire au sein du terrain d'assiette du projet.

2) L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence locale avec une hauteur minimale de deux mètres.

3) Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements.

4) Le cercle de diamètre de 10m en pleine terre pourra être réduit à 8m dans le cas d'une extension de la construction principale existante.

5) Il ne sera pas fait application des dispositions relatives à l'inscription d'un cercle de pleine terre dans le cas de la construction d'une piscine ou d'annexe(s).

6) Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont dispensés de l'application des paragraphes 1) et 4) ci-dessus

UC-13.1.2 Dispositions particulières

Conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation établie **pour le secteur UC1**, les limites contiguës aux zones bâties préexistantes doivent faire l'objet de plantations permettant d'assurer des espaces tampons entre l'opération et les quartiers environnants. Les limites devront être plantées sur une épaisseur d'au moins 5 mètres.

UC-13.2-Éléments de paysage identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5/7 du code de l'urbanisme

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L123-1-5/7 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels au document graphique doivent être intégralement conservés et mis en valeur.

A ce titre, les constructions, aménagements ou travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du ou des éléments de paysage identifiés. Ils pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Article UC-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

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

Article non réglementé

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

Article non réglementé.

ZONE A VOCATION D'ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET COMERCIALES

Zone

UX

Article UX-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les bâtiments destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 2) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ;
 - l'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
 - les terrains aménagés pour le camping ou résidences mobiles, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

En secteur UXa et en secteur UXe sont également interdites les constructions et installations destinées à l'industrie.

En secteur UXb sont également interdites les constructions et installations destinées à l'industrie et au commerce.

En secteur UXc sont également interdites les constructions et installations destinées au commerce.

Article UX-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées aux conditions précisées ci-après les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Sur l'ensemble des secteurs de la zone :

- 1) Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être directement liées et nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées sur la zone ;
- 2) Les dépôts de véhicules sous réserve d'être liés à une activité de garage automobile (réparation et entretien) et/ou de vente de véhicules présente dans la zone.

- En secteur UXe, sont autorisées les constructions à usage de commerce, sous réserve qu'il s'agisse de l'extension d'un commerce déjà existant à la date d'approbation de la modification du PLU, et dans la limite de 15% de la surface de plancher existante à cette même date.

Article UX-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

UX-3.1-Accès

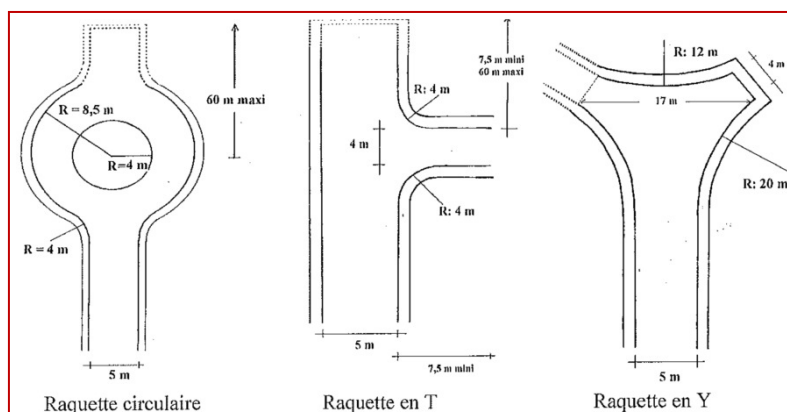
UX-3.1.1 Dispositions générales

- 1) Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect, lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité (telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage). A ce titre, la largeur minimale d'accès (hors stationnement) est

de 3,50 mètres ou de 5 mètres dans le cas d'une voie d'accès en impasse de plus de 60 mètres et desservant plusieurs logements.

2) Les voies nouvelles en impasse, dès lors qu'elles dépassent 60 m et qu'une desserte incendie s'avère nécessaire, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir, conformément aux croquis illustratifs ci-après, relatifs aux prescriptions du SDIS).

Aire de retournement pour voie en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres



3) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

4) En secteur UXd, aucun accès nouveau n'est autorisé sur le chemin de Soubiole.

UX-3.2-Voirie

1) Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 8 mètres.

Article UX-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

UX-4.1-Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

UX-4.2-Raccordement au réseau d'eaux usées

1) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

2) L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

3) L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord préalable du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

UX-4.3-Traitement des eaux pluviales

1) Tout aménagement ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

2) En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

3) Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Article UX-5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UX-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UX-6.1-Dispositions générales

- 1) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un minimum de 5 mètres.
- 2) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

UX-6.2-Dispositions particulières

- 1) Conformément au plan de zonage, le long de la RD 1010 (rue Nationale) sur la portion située entre le panneaux d'agglomération et la limite sud du secteur UC1, les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en recul de 15 mètres, mesuré à partir du bord extérieur de la chaussée.
- 2) Une implantation différente de celles visées à l'article UX6.1 est imposée pour les constructions implantées le long des routes départementales suivantes :
 - en dehors des espaces urbanisés, le long de la RD 137, les constructions et installations doivent être implantées en recul minimal de 35 mètres de l'axe de la voie, hormis les exceptions citées à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme ;
 - en dehors des espaces urbanisés, le long de la RD1510 (Giratoire Garosse vers A10), et le long de la RD 1510E1, les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en recul minimal de 35 mètres de l'axe de la voie, et les autres constructions en recul de 25 mètres de l'axe de la voie ;
 - hors agglomération le long des RD 670 et 1010, les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en recul minimal de 35 mètres de l'axe de la voie, et les autres constructions en recul de 25 mètres de l'axe de la voie ;
 - hors agglomération, le long de la RD 670E9, les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en recul de 25 mètres de l'axe de la voie, et les autres constructions en recul de 20 mètres de l'axe de la voie.
- 3) En dehors des espaces urbanisés, le long de l'autoroute A10 et de ses bretelles d'accès (à l'exception de la portion située entre le croisement de l'A10 avec la voie de chemin de fer, et l'échangeur Nord d'accès à l'A10) les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie, hormis les exceptions citées à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.
- 4) En dehors des espaces urbanisés, le long de l'autoroute A10 et de ses bretelles d'accès, sur la portion située entre le croisement de l'A10 avec la voie de chemin de fer et l'échangeur Nord d'accès à l'A10, les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie, hormis les exceptions citées à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.
- 5) Une implantation différente de celle visée au paragraphe 6-1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.

Article UX-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UX-7.1-Dispositions générales

- 1) Les constructions doivent être implantées en retrait des deux limites séparatives avec un retrait minimum de 5 mètres.
- 2) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

UX-7.2-Dispositions particulières

Une implantation différente de celle visée à l'article UX7.1 peut être imposée ou admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU : dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

Article UX-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article UX-9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article UX-10 : Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs UXa et UXb et UXe les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 8 mètres, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Article UX-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

UX-11.1-Façades et matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) est interdit.

UX-11.2-Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres sur toutes les limites séparatives latérales et 1,60 mètres en limite de voie ou d'emprise publique.

Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté ou non d'une grille et dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du mur bahut ;
- clôture dites paddock ;
- haie végétale formant clôture.

Article UX-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

UX-12.1-Dispositions générales

1) Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et peuvent être réalisées, sur le terrain d'assiette du projet.

2) Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

3) Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.

4) En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, pour quelque cause que ce soit, il devra être prévu :

- soit l'acquisition des places de parking correspondant au besoin dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit concession à long terme des places de parking correspondant au besoin dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit versement d'une participation par place de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal.

UX-12.2-Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places par tranche de y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

UX-12.1-Dispositions particulières

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- 1) **Construction à usage d'habitation** : 1,5 places par logement, et une place supplémentaire par tranche de 100 m² au-delà de 200 m² de surface plancher (à l'exception des logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, pour lesquels une seule place par logement est exigée) ;
- 2) **Construction à usage de bureau, d'industrie, d'entrepôt, de commerce, d'artisanat ou d'hébergement hôtelier**: 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher ;
- 3) **Construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif** : nombre de places de stationnement déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation ;

Article UX-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les limites de la zone contiguës aux zones bâties préexistantes, doivent faire l'objet de plantations permettant d'assurer la présence d'un écran végétalisé, visant à limiter l'impact visuel de la zone. Les limites devront être plantées sur une épaisseur d'au moins 5 mètres et être constituées de haies vives et d'arbres de haute tige.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou de travaux sur construction existante.

Article UX-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

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

Article non réglementé

Article UX-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Titre 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

**ZONE A VOCATION FUTURE D'HABITAT, D'EQUIPEMENTS ET
DE SERVICES A COURT / MOYEN TERME**

**Zone
1AU**

Article 1AU-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone :

1) Les constructions destinées :

- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière,
- à la fonction d'entrepôt,
- aux hébergements hôteliers,
- à l'artisanat,

2) Les travaux, installations et aménagements concernant :

- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- le dépôt de véhicules, les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

3) La suppression ou la démolition d'un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5/7, repéré au document graphique.

En secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, et 1AU5a sont également interdites les constructions et installations à destination de commerces.

En secteur 1AU1 sont également interdites les constructions et installations à destination de bureaux.

Article 1AU-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées aux conditions précisées ci-après les occupations et utilisations du sol suivantes :

1) Dans toute la zone :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas excéder 20% de la surface de plancher totale de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU, et sans pouvoir excéder 200 m² de surface de plancher au total ;
- La construction d'annexes à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elle n'excède pas 30 m² de surface de plancher.

2) En secteur 1AU1 :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de la réalisation préalable des réseaux d'assainissement d'eaux usées et d'eaux pluviales nécessaires ;
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être directement liées et nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées sur la zone.

3) **En secteur 1AU2**, les constructions ou installations sous réserve de la réalisation de deux opérations d'ensemble (publiques ou privées), l'une valant aménagement de l'ensemble du **sous-secteur 1AU2a** et l'autre valant aménagement de l'ensemble du **sous-secteur 1AU2b** ; et sous réserve, au titre du code de l'urbanisme (L.123-1-5/16è en vigueur au 01/01/2014), qu'un minimum de 40% du programme de logements soit affecté à des logements sociaux sur le secteur **1AU2b**.

4) En secteur 1AU3

- Les constructions et installations sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone ; et sous réserve, au titre du code de l'urbanisme (L.123-1-5/16è en vigueur au 01/01/2014), qu'un minimum de 40% du programme de logements soit affecté à des logements sociaux.
- L'urbanisation du secteur 1AU3 est possible dès lors qu'au moins 70% du programme prévu dans le secteur 1AU2 soit réalisé.

5) En secteur 1AU4

- Les constructions ou installations sous réserve de la réalisation de deux opérations d'ensemble (publiques ou privées), l'une valant aménagement de l'ensemble du **sous-secteur 1AU4a** et l'autre valant aménagement de l'ensemble du **sous-secteur 1AU4b** ; et sous réserve, au titre du code de l'urbanisme (L.123-1-5/16è en vigueur au 01/01/2014), qu'un minimum de 40% du programme de logements soit affecté à des logements sociaux.
- L'urbanisation des secteurs **1AU4a** et **1AU4b** est possible dès lors qu'au moins 70% du programme prévu dans le secteur 1AU2 soit réalisé.

6) En secteur 1AU5

- Les constructions et installations sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone ; et sous réserve, au titre du code de l'urbanisme (L.123-1-5/16è en vigueur au 01/01/2014), qu'un minimum de 40% du programme de logements soit affecté à des logements sociaux.
- L'urbanisation des secteurs **1AU5a2** et **1AU5b2** est possible dès lors qu'au moins 70% du programme prévu dans les secteurs 1AU5a1 et 1AU5b1 soit réalisé.

Article 1AU-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

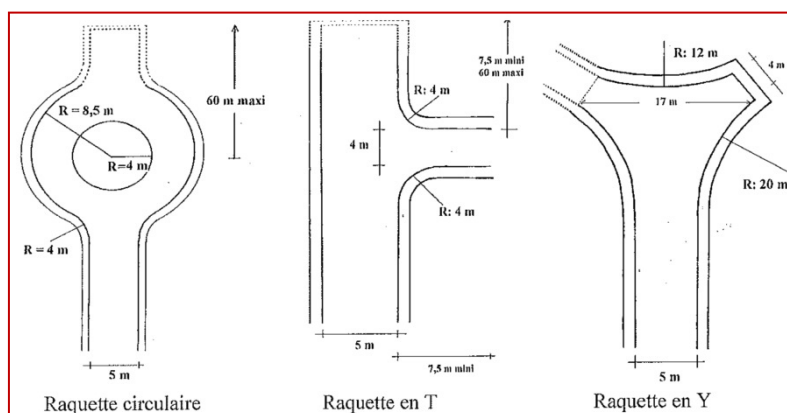
1AU-3.1-Accès

1AU-3.1.1 Dispositions générales

1) Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect, lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité (telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage). A ce titre, la largeur minimale d'accès (hors stationnement) est de 3,50 mètres ou de 5 mètres dans le cas d'une voie d'accès en impasse de plus de 60 mètres et desservant plusieurs logements.

2) Les voies nouvelles en impasse, dès lors qu'elles dépassent 60 m et qu'une desserte incendie s'avère nécessaire, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir, conformément aux croquis illustratifs ci-après, relatifs aux prescriptions du SDIS).

Aire de retournement pour voie en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres



Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse de plus de 60 mètres pour laquelle une collecte des déchets s'avère nécessaire, l'aire de demi-tour devra respecter les dimensions indiquées en annexes du présent règlement. Si ces dernières ne peuvent être respectées, un emplacement spécifique devra être créé en entrée de l'opération.

Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse de plus de 60 mètres desservant un seul logement, l'aire de demi-tour pourra être aménagée sur la parcelle.

3) Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière de la (ou des) construction(s) considérée(s), la hauteur minimale sous porche doit être de 3,50 mètres. Les présentes dispositions ne sont pas applicables en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

4) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

1AU-3.1.1 Dispositions particulières

Conformément aux orientations d'aménagement et de programmation établies pour chaque secteur :

1) La desserte du **secteur 1AU1** doit être obligatoirement assurée :

- pour le secteur Garosse-Est, par un accès depuis le rond point de la RD1010 à l'ouest, et par un accès depuis le chemin de Mouton à l'est.
- pour le secteur de Bois Milon, par un accès depuis la route de Saint-Romain.

2) La desserte du **secteur 1AU2** doit être obligatoirement assurée, à l'ouest, par un accès depuis la route du Bouilh et au sud, par un accès sur le chemin de Patoche.

3) La desserte du **secteur 1AU3** doit être obligatoirement assurée, au nord, par un accès depuis la rue de la Dauge, et au sud, par un accès depuis la rue de la Fontaine.

4) La desserte du **secteur 1AU4** doit être obligatoirement assurée, à l'ouest, par un accès depuis le chemin de Lapouyade, et à l'est, par un accès depuis le passage de Jugeau.

5) La desserte du **secteur 1AU5** doit être obligatoirement assurée, à l'ouest, par des accès depuis la route de Saint-Romain, et à l'est, par des accès depuis le chemin de Bois Milon.

1AU-3.2-Voirie

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 3,50 mètres pour les voies en sens unique, et d'au moins 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article 1AU-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1AU-4.1-Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

1AU-4.2-Raccordement au réseau d'eaux usées

1) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

2) L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

1AU-4.3-Traitement des eaux pluviales

1) Tout aménagement ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

2) En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

3) Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Article 1AU-5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article 1AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1AU-6.1-Dispositions générales

- 1) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un minimum de 5 mètres.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

1AU-6.2-Dispositions particulières

- 1) Une implantation différente de celles visées à l'article 1AU6.1 est imposée pour les constructions implantées le long des routes départementales suivantes :
 - hors agglomération, le long de la RD 1010, les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en recul de 35 mètres de l'axe de la voie, et les autres constructions en recul de 25 mètres de l'axe de la voie ;
 - le long de la RD 137E7, les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en recul de 10 mètres de l'axe de la voie, et les autres constructions en recul de 8 mètres de l'axe de la voie.
- 2) En dehors des espaces urbanisés, le long de l'autoroute A10 et de ses bretelles d'accès, les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie, hormis les exceptions citées à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.
- 3) Une implantation différente de celle visée au paragraphe 6-1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.
- 4) **Dans le secteur 1AU2**, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation établie pour le secteur, une implantation à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est autorisée autour de la place centrale.
- 5) **Dans le secteur 1AU5**, les constructions sur les parcelles ayant au moins une façade sur la place centrale pourront être implantées à une distance comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à la place et aux voies publiques bordant les dites parcelles.
Les constructions sur les parcelles ayant des limites sur deux voies devront respecter un recul d'au moins 5 mètres sur le côté servant d'accès principal piétons et véhicules, et de 0 ou 3 mètres minimum sur l'autre côté.

Article 1AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1AU-7.1-Dispositions générales

1) Dans toute la zone hors secteur 1AU5b :

Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et autres que les annexes d'une surface de plancher inférieure à 20 m², doivent être implantées :

- soit en limite séparative (seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative)
- soit en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur mesurée au faîtage avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes d'une surface de plancher inférieure à 20 m² sont libres d'implantation.

2) En secteur 1AU5b :

Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et autres que les annexes d'une surface de plancher inférieure à 20 m², doivent être implantées :

- soit en limite séparative (seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative),
- soit en retrait minimum de 3 mètres.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes d'une surface de plancher inférieure à 20 m² sont libres d'implantation.

1AU-7.2-Dispositions particulières

Une implantation différente de celle visée à l'article 1AU7.1 peut être imposée ou admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante, sous réserve qu'aucune vue ne soit créée en limite séparative ;
- lorsqu'il s'agit de piscines un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives est exigé ; la distance est mesurée depuis le bord extérieur du bassin.

Article 1AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1AU-8.1-Dispositions générales

Dans toute la zone hors secteur 1AU5, les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre à condition que la distance de recul entre les 2 constructions soit au moins égale à 6 mètres. Cette distance est ramenée à 3 mètres si l'une au moins des constructions présente une façade aveugle faisant face à l'autre construction.

1AU-8.2-Dispositions particulières

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la construction d'une annexe à la construction principale, ou d'une piscine.

Article 1AU-9 : Emprise au sol

Dans toute la zone hors secteur 1AU5, l'emprise au sol des constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne peut être supérieure à 40% de l'assiette du projet.

Article 1AU-10 : Hauteur maximale des constructions

1AU-10.1-Dispositions générales

1) Dans toute la zone hors secteur 1AU5b, les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 9 mètres au faîtage. La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2) En secteur 1AU5b, les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 12 mètres au faîtage. La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Article 1AU-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

1AU-11.1-Façades et matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) est interdit.

Pour les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et autres que celles à destination de commerces et de bureaux, les enduits et peintures de tons bleus, verts, rouges, ou « trop vifs » sont à proscrire. Ils pourront néanmoins être utilisés de façon ponctuelle en éléments de façade (moins de 15% de la superficie totale des murs extérieurs).

1AU-11.2-Toits et couvertures

La pente des toitures est limitée à 35%.

Pour les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et autres que celles à destination de commerces et de bureaux, les toitures terrasses ou de pente inférieure à 10% sont interdites, sauf si le parti architectural, par son innovation, sa qualité et son intégration dans le bâti existant le justifie et si la construction remplit des critères de performance énergétique ou comporte des équipements de production d'énergies renouvelables.

Les toitures terrasses sont autorisées sans condition pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et pour les constructions à destination de commerces et de bureaux.

Les toitures dans les tons noirs, bruns, gris, chocolat, anthracite ou assimilés et de teinte blanche, verte ou bleue sont interdites.

1AU-11.3-Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

1) **Dans toute la zone hors secteur 1AU5**, pour les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- en façade sur rue, la hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,30 mètres ;
- en limite séparative latérale, entre la bordure de la voie ou emprise publique et la projection orthogonale de l'implantation du bâti, la hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,50 mètres ;
- en limite de fond de parcelle et en limite séparative latérale, au-delà de la projection orthogonale de l'implantation du bâti, la hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètres ;
- si la clôture comprend un mur, celui-ci devra obligatoirement être revêtu sur toutes les faces d'un enduit teinté dans la masse ou d'un enduit peint ;
- l'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- l'implantation d'une clôture sur voie publique devra respecter l'alignement de la voie, et devra respecter une unité d'aspect et de hauteur avec les clôtures voisines situées dans le même alignement de la voie.

2) **En secteur 1AU5**, pour les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- en façade sur rue, et en limite séparative latérale, entre la bordure de la voie ou emprise publique et la projection orthogonale de l'implantation du bâti, la hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 0,80 mètres ;
- en limite séparative, au-delà de la projection orthogonale de l'implantation du bâti, la hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètres ;
- si la clôture comprend un mur, celui-ci devra obligatoirement être revêtu sur toutes les faces d'un enduit teinté dans la masse ou d'un enduit peint ;
- l'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- l'implantation d'une clôture sur voie publique devra respecter l'alignement de la voie, et devra respecter une unité d'aspect et de hauteur avec les clôtures voisines situées dans le même alignement de la voie.

1AU-11.4-Antennes et éléments techniques

1) Les éléments concourant au fonctionnement de la construction tels que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils doivent être installés en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public.

2) Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Article 1AU-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1AU-12.1-Dispositions générales

1) Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et peuvent être réalisées, soit sur le terrain d'assiette du projet, soit dans son environnement immédiat sur une parcelle située à moins de 300 mètres.

2) Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

3) Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

4) Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.

5) En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, pour quelque cause que ce soit, il devra être prévu :

- soit l'acquisition des places de parking correspondant au besoin dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit concession à long terme des places de parking correspondant au besoin dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit versement d'une participation par place de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal.

1AU-12.2-Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places par tranche de y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

1AU-12.3-Dispositions particulières

1) **Dans toute la zone hors secteurs 1AU5a et 1AU5b**, le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- **Construction à usage d'habitation** : 1 place minimum par logement, et une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévus pour les logements collectifs et l'habitat groupé ;
- **Construction à usage de bureau** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher ;
- **Construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif** : nombre de places de stationnement déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation ;

2) **En secteur 1AU5a**, le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- **Construction à usage d'habitation** : 2 places minimum par logement (à l'exception des logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, pour lesquels une seule place par logement est exigée) ;
- **Construction à usage de bureau** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher ;
- **Construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif** : nombre de places de stationnement déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation ;

3) **En secteur 1AU5b**, le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- **Construction à usage d'habitation** :

- 1 place pour les logements sociaux, les studios, les T1 et les T2,
- 1,5 places pour les T3 et plus,
- 2 places pour les terrains à bâtir.
- **Construction à usage de bureau ou commerce** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher ;
- **Construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif** : nombre de places de stationnement déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation ;

Article 1AU-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1AU-13.1-Traitement des espaces libres

1AU-13.1.1 Dispositions générales

1) Dans toute la zone hors secteur 1AU5 :

- Toute construction doit comporter des espaces libres dont la surface doit être au moins égale à 15% du terrain d'assiette du projet ou de l'opération.
- L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence locale d'une hauteur minimale de deux mètres.
- Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements.

2) **En secteur 1AU5**, d'une manière générale, les espaces associés aux constructions doivent être plantés d'une végétation champêtre faisant une large part aux essences locales.

1AU-13.1.2 Dispositions particulières

1) **En secteur 1AU1**, les espaces verts et boisements existants devront être majoritairement conservés.

2) **En secteur 1AU2**, les boisements existants classés en espaces boisés classée au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

3) **En secteurs 1AU3 et 1AU4**, conformément aux schémas de principe des orientations d'aménagement et de programmation définies sur ces deux secteurs, les limites des secteurs contiguës aux zones bâties préexistantes, doivent faire l'objet de plantations permettant d'assurer des espaces tampons entre l'opération et les quartiers environnants. Les limites devront être végétalisées sur une épaisseur d'au moins 5 mètres.

1AU-13.2-Eléments de paysage identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5/7 du code de l'urbanisme

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.123-1-5/7 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels au document graphique doivent être intégralement conservés et mis en valeur.

A ce titre, les constructions, aménagements ou travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du ou des éléments de paysage identifiés. Ils pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Article 1AU-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

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

Article non réglementé

Article 1AU-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

ZONE A VOCATION D'ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET COMMERCIALES

Zone
1AUX

Article 1AUX-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- 2) L'extension et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (03/03/2014),
- 3) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

En **secteur 1AUXa** sont également interdites les constructions et installations destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie, à l'entrepôt.

En **secteur 1AUXb** sont également interdites les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'artisanat, à l'industrie, à l'entrepôt.

En **secteur 1AUXc** sont également interdites les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce.

Article 1AUX-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone.

En **secteur 1AUXa**, les constructions à usage de bureaux sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et installations présentes sur la zone.

En **secteur 1AUXb**, les constructions à usage de commerce (*type restauration*) dans la limite de 20% de la surface de plancher totale de la construction, sous réserve :

- d'être directement liées ou nécessaires à une activité autorisée sur la zone
- d'être intégrées au sein même de la construction ou réalisées en continuité et en harmonie avec celle-ci dans le cadre d'une extension.

En **secteur 1AUXc**, les constructions à usage d'habitation sous réserve :

- qu'il ne soit réalisé qu'un logement par unité foncière
- d'être directement liées et nécessaire au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone
- d'être intégrées à la construction autorisée
- de ne pas pouvoir dépasser 20% de la surface de plancher autorisée dans la limite de 90m²

Article 1AUX-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1AUX-3.1-Accès

- 1) Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect, lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité (telles que

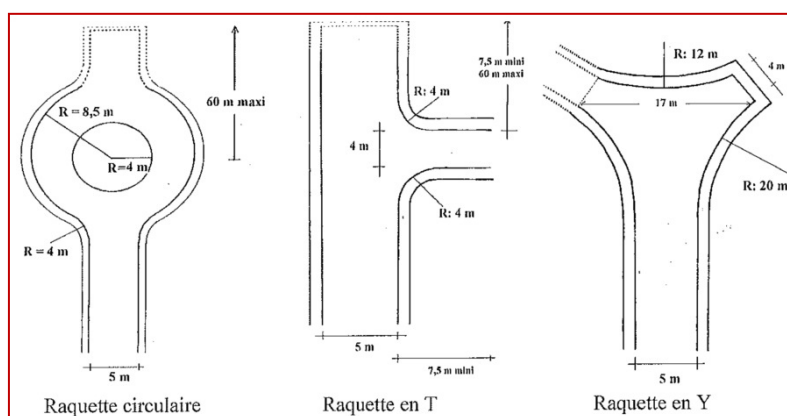
défense contre l'incendie, protection civile et brancardage). A ce titre, la largeur minimale d'accès (hors stationnement) est de 3,50 mètres.

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie.

2) Les voies nouvelles en impasse, dès lors qu'elles dépassent 60 m et qu'une desserte incendie s'avère nécessaire, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir, conformément aux croquis illustratifs ci-après, relatifs aux prescriptions du SDIS).

Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse de plus de 60 mètres pour laquelle une collecte des déchets s'avère nécessaire, l'aire de demi-tour devra respecter les dimensions indiquées en annexes du présent règlement. Si ces dernières ne peuvent être respectées, un emplacement spécifique devra être créé en entrée de l'opération.

Aire de retournement pour voie en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres



3) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

4) Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit. Par ailleurs une distance minimum de 10 mètres est imposée entre le bord de l'accès et l'intersection.

5) Tout accès véhicules direct nouveau est interdit sur la RD1010 et sur la RD137.

1AUX-3.2-Voirie

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent, et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de service public.

L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

Les allées piétonnes et deux roues doivent avoir une largeur d'emprise compatible avec les besoins prévisibles.

Article 1AUX-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1AUX-4.1-Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

1AUX-4.2-Raccordement au réseau d'eaux usées

1) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

2) L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

3) L'évacuation des eaux usées autre que domestiques (eaux industrielles) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord préalable du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

1AUX-4.3-Traitement des eaux pluviales

1) Tout aménagement ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet avec un débit de fuite maximum admissible de 3 litres /seconde /hectare.

2) En conséquence, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Si le dispositif de régulation prévu consiste à la création d'un bassin à ciel ouvert, celui-ci devra être aménagé comme un véritable espace vert structurant.

3) Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Article 1AUX-5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article 1AUX-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1AUX-6.1-Dispositions générales

1) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un minimum de 5 mètres.

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

1AUX-6.1-Dispositions particulières

Une implantation différente de celle visée à l'article 1AUX6.1 est imposée pour les constructions implantées le long des routes suivantes :

- **le long des RD 137 et RD 1010**, les constructions et installations doivent être implantées en recul minimal de 35 mètres de l'axe de la voie, hormis les exceptions citées à l'article L.111.7 du Code de l'Urbanisme ;
- **le long de l'autoroute A10 et de ses bretelles d'accès**, les constructions et installations, hormis les exceptions citées à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme, doivent respecter un recul minimal de :
 - o 60 mètres par rapport à l'axe de la voie sur le secteur identifié en pointillés bleus au document graphique
 - o 50 mètres par rapport à l'axe de la bretelle d'accès sur le reste du linéaire
- **en secteur 1AUXc**, le long de l'avenue Gustave Eiffel, les constructions et installations, doivent être implantées obligatoirement avec un recul minimum de 15 mètres de l'alignement et présenter au moins un angle de leur façade sur ces 15 mètres.

Article 1AUX-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à toute limite séparative.

Article 1AUX-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre à condition que la distance de recul entre les 2 constructions soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans être inférieure à 5 mètres.

Article 1AUX-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne peut être supérieure à 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Article 1AUX-10 : Hauteur maximale des constructions

En secteur 1 AUXa et 1AUXb, les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En secteur 1AUXc, les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 13 mètres, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère. Cette hauteur peut être portée à 15 mètres sur une emprise maximum de 30% de la construction.

Article 1AUX-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1AUX-11.1-Généralités

Conformément à l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un avis pourra être demandé sur les dossiers de permis de construire, si nécessaire, à un architecte conseil qui garantira l'application des dispositions ci-dessus.

1AUX-11.2-Façades et matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) est interdit.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

Pour la construction d'extensions ou de constructions nouvelles sur une même unité foncière, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Les façades donnant sur une voie interne (à l'exception du chemin de Virsac) ou externe de la ZAC (RD1010 et RD137) ne devront pas être constituées d'un mur pignon. Elles devront être actives et animées, même si la façade principale n'y est pas incluse, elles devront être traitées comme cette dernière.

Les matériaux utilisés en toiture devront présenter une cohérence avec les façades du bâtiment afin d'assurer une bonne intégration architecturale.

1AUX-11.3-Clôtures

L'utilisation de clôtures n'est pas obligatoire.

En façade sur rue et en limite d'espaces publics, elles ne devront pas dépasser 1.80 mètres et seront constituées soit :

- de plantations d'essences locales variées
- d'un grillage rigide doublé de plantations d'essences locales variées

- d'un mur bahut enduit de 0.50 mètre maximum surmonté ou non d'un grillage rigide et doublé de plantations d'essences locales variées

Sur les limites latérales elles ne devront pas dépasser 2 mètres et seront constituées soit :

- d'un grillage rigide
- d'un mur bahut enduit de 0.50 mètre maximum surmonté d'un grillage rigide

Néanmoins il pourra être réalisé une clôture latérale occultante constituée d'un mur plein de hauteur maximum de 3 mètres au droit des espaces de stockage de sorte que ces derniers ne soient pas visibles depuis le domaine public ou les parcelles voisines.

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusées dès lors que celles-ci est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière.

1AUX-11.4-Antennes, éléments techniques et aires de stockage

Tous les éléments techniques (climatisations, antennes...) et les aires de stockage devront être masqués pour ne pas être visibles depuis le domaine public.

Les zones de stockage seront à intégrer prioritairement dans les volumes des constructions.

Article 1AUX-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1AUX-12.1-Dispositions générales

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

1AUX-12.2-Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places par tranche de y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

1AUX-12.3-Dispositions particulières

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- 1) **Constructions à usage d'habitation** : 2 places par logement
- 2) **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** : 1 place par chambre et 1 aire de stationnement pour les autobus de tourisme pour les hôtels de plus de 50 chambres
- 3) **Constructions à usage de bureaux** : 1 place pour 30m² de surface de plancher. Au-delà de 50m² de surface de plancher il devra être réalisé 2 places pour les deux roues par tranche de 100m².
- 4) **Constructions à usage de commerce** :
 - **pour les projets soumis à une autorisation préalable d'exploitation commerciale** : il devra être fait application des dispositions légales applicables au moment du dépôt du permis de construire.
 - **pour les autres projets** : 1 place pour 30 m² de surface de plancher. Au-delà de 50 m² de surface de plancher il devra être réalisé 2 places deux roues par tranche de 100m²
- 5) **Constructions à usage d'artisanat et d'industrie** : 1 place pour 100m² de surface de plancher.
- 6) **Constructions à usage d'entrepôt** : 1 place par tranche de 200m² de surface de plancher jusqu'à 5000m² de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 400m² de surface de plancher au-delà de 5000m².

- 7) **Constructions de service public ou d'intérêt collectif** : le nombre de places de stationnement déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation. Par ailleurs, au-delà de 50m² de surface de plancher il devra être réalisé 2 places deux roues par tranche de 100m².

Article 1AUX-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées.

Le plan de masse et les vues en coupe joints à la demande de permis de construire ou à la déclaration préalable de travaux devront faire apparaître :

- l'emprise et les matériaux utilisés des aires de circulation et de stationnement
- les surfaces non imperméabilisées
- les espaces verts et les plantations

Les espaces verts plantés (gazon, plantations) doivent représenter une superficie au moins égale à 30% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

A l'exception de ou des accès, l'ensemble des marges de recul des constructions imposées par rapport aux voies et emprises publiques internes de la ZAC devront être aménagées en espace verts plantés.

Il devra être planté, à l'échelle de l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération, un minimum de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres seront implantés de telle sorte qu'ils soient visibles depuis le domaine public (façade sur voie(s), front de stationnement, ...)

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions, installations ou zones de stockage.

Les aires de stationnement comportant plus de 15 véhicules alignés ne pourront pas être réalisées sans interruption végétalisée.

Article 1AUX-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article 1AUX-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé

Article 1AUX-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

**ZONE A VOCATION FUTURE D'HABITAT D'EQUIPEMENTS
ET DE SERVICES A LONG TERME**

**Zone
2AU**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à une révision du plan local d'urbanisme. L'urbanisation de la zone sera définie à cette occasion et le document d'orientations d'aménagement indiquera les principes qui guideront l'aménagement de la zone.

Article 2AU-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2AU-2.
- 2) Les coupes et abattages d'arbres classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Article 2AU-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'activité agricole exercée sur le terrain d'assiette du projet.
- 2) Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Article 2AU-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Article non réglementé.

Article 2AU-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Article non réglementé.

Article 2AU-5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

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

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Article 2AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Article 2AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 2AU-9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article 2AU-10 : Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article 2AU-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article 2AU-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article 2AU-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article non réglementé.

Article 2AU-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article 2AU-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

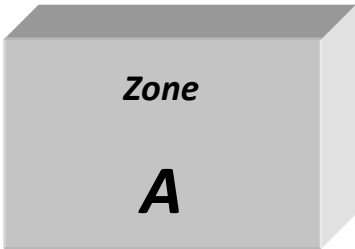
Article non réglementé

Article 2AU-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Titre 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE



Zone

A

ZONE DE RICHESSES AGRICOLES

Article A-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Toutes les constructions et installations non autorisées sous conditions particulières à l'article A-2.
- 2) La suppression ou la démolition d'un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5/7 du code de l'urbanisme et reporté comme tel au document graphique.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées aux conditions précisées ci-après les occupations et utilisations du sol suivantes :

1) Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à la condition qu'elles soient en lien avec la destination des constructions ou installations admises dans la zone, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou agricoles et des paysages ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, y compris les constructions à usage d'habitation et les installations classées pour l'environnement dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole ou forestière ;
- Les changements de destination des bâtiments agricoles repérés au document graphique au titre de l'article R.123-12 du code de l'urbanisme, à la condition qu'il s'agisse de changements de destination à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, est autorisée à condition d'avoir été régulièrement édifié et d'avoir été détruit depuis moins de 10 ans.

2) En secteur Aag :

- Les constructions et installations à destination de commerce (ex : vente directe de produits à la ferme) ou d'hébergement hôtelier (ex : chambres d'hôtes) à condition qu'elles soient liées à une activité de diversification d'une exploitation agricole présente dans le secteur.
- La construction d'annexes à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elle n'excède pas 30 m² de surface de plancher ;
- L'implantation d'une piscine, dès lors qu'elle est implantée à distance maximale de 15 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade la plus proche de la construction principale à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier située sur le terrain d'assiette.

3) En secteur Ah :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas excéder 20% de la surface de plancher totale de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU, et sans pouvoir excéder 200 m² de surface de plancher au total ;
- La construction d'annexes à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elle n'excède pas 30 m² de surface de plancher ;
- L'implantation d'une piscine, dès lors qu'elle est implantée à distance maximale de 15 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade la plus proche de la construction principale à usage d'habitation située sur le terrain d'assiette.

- 4) **Au sein des secteurs soumis au risque inondation**, les constructions et installations sont autorisées à la condition expresse de respecter les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation), annexé au dossier de PLU.

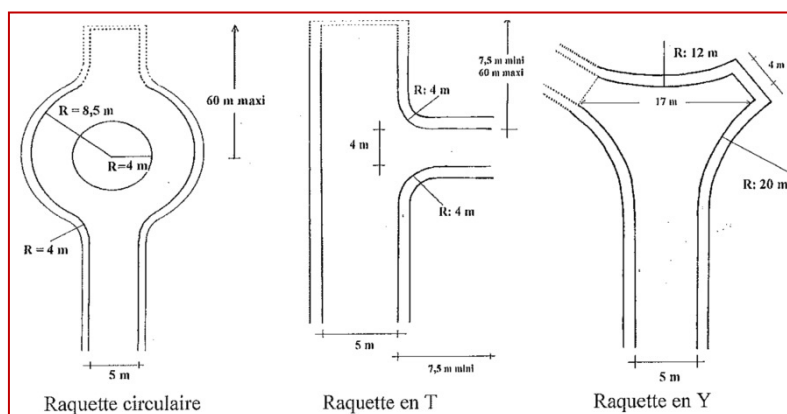
Article A-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

A-3.1-Accès

1) Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect, lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité (telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage). A ce titre, la largeur minimale d'accès (hors stationnement) est de 3,50 mètres ou de 5 mètres dans le cas d'une voie d'accès en impasse de plus de 60 mètres et desservant plusieurs logements.

2) Les voies nouvelles en impasse, dès lors qu'elles dépassent 60 m et qu'une desserte incendie s'avère nécessaire, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir, conformément aux croquis illustratifs ci-après, relatifs aux prescriptions du SDIS).

Aire de retournement pour voie en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres



Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse de plus de 60 mètres pour laquelle une collecte des déchets s'avère nécessaire, l'aire de demi-tour devra respecter les dimensions indiquées en annexes du présent règlement. Si ces dernières ne peuvent être respectées, un emplacement spécifique devra être créé en entrée de l'opération.

Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse de plus de 60 mètres desservant un seul logement, l'aire de demi-tour pourra être aménagée sur la parcelle.

3) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

A-3.2-Voirie

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 3,50 mètres pour les voies en sens unique, et d'au moins 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article A-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

A-4.1-Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

A-4.2-Raccordement au réseau d'eaux usées

1) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les

eaux vannes ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

2) Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit disposer d'un dispositif d'assainissement conçu conformément à la réglementation en vigueur.

3) Les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs éliminés conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Le schéma directeur d'assainissement servira de référence à la définition de la filière à mettre en place.

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

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes (c'est-à-dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage).

A-4.3-Traitement des eaux pluviales

1) Tout aménagement ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

2) En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

3) Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

4) Toute installation agricole non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Article A-5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A-6.1-Dispositions générales

1) **Dans toute la zone hors Ah et Aag**, les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un minimum de 10 mètres.

2) **En secteurs Ah et Aag**, les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un minimum de 5 mètres.

3) **Dans toute la zone** les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

A-6.2-Dispositions particulières

1) Une implantation différente de celles visées à l'article A6.1 est imposée pour les constructions implantées le long des routes départementales suivantes :

- en dehors des espaces urbanisés, le long des RD 137 et 1510, les constructions et installations doivent être implantées en recul minimal de 35 mètres de l'axe de la voie, hormis les exceptions citées à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme ;
- hors agglomération, le long des RD 669, 670, et 1010, les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en recul de 35 mètres de l'axe de la voie, et les autres constructions en recul de 25 mètres de l'axe de la voie ;
- hors agglomération, le long de la RD 248, les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en recul de 25 mètres de l'axe de la voie, et les autres constructions en recul de 20 mètres de l'axe de la voie ;

- hors agglomération, le long de la RD 115 (hors portion située entre la RD137 et la limite communale de Virsac), les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en recul 15 mètres de l'axe de la voie, et les autres constructions en recul de 10 mètres de l'axe de la voie ;

- hors agglomération, le long de la RD 115 (de la limite de l'agglomération à la RD137), les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en recul 10 mètres de l'axe de la voie, et les autres constructions en recul de 8 mètres de l'axe de la voie ;

- hors agglomération, le long de la RD 137E7 et de la portion de la RD 115 située entre la RD137 et la limite communale de Virsac, les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en recul 15 mètres de l'axe de la voie, et les autres constructions en recul de 10 mètres de l'axe de la voie.

2) En dehors des espaces urbanisés, le long de l'autoroute A10 et de ses bretelles d'accès, les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie, hormis les exceptions citées à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

3) Une implantation différente de celle visée au paragraphe 6-1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.

Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A-7.1-Dispositions générales

1) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives, avec un minimum de 3 mètres.

2) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

A-7.2-Dispositions particulières

Une implantation différente de celle visée à l'article A7.1 peut être imposée ou admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU : dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article A-9 : Emprise au sol

1) En secteur Ah, l'emprise au sol des constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne peut être supérieure à 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

2) En secteur Aag, l'emprise au sol des constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne peut être supérieure à 25% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Article A-10 : Hauteur maximale des constructions

A-10.1-Dispositions générales

1) La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, de commerce et d'hébergement hôtelier est fixée à 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou à 9 mètres au faîtage.

2) La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 9 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 12 mètres au faîtage.

A-10.1-Dispositions particulières

Dans le cas d'une installation nécessaire à une exploitation agricole pour laquelle la hauteur maximale ne peut pas être respectée pour des raisons techniques, une hauteur supérieure est autorisée dans la limite de 15 mètres.

Article A-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R.431-10 du Code de l'Urbanisme.

A-11.1-Eléments bâtis identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5/7 du code de l'urbanisme

Pour les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5/7 du code de l'urbanisme et reportés comme tels au document graphique, la modification du volume et de l'aspect des constructions sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteinte aux éléments répertoriés. Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial.

A-11.2-Dispositions relatives aux bâtiments agricoles

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) est interdit.

A-11.3-Dispositions relatives aux constructions nouvelles et extension des constructions existantes hors bâtiments agricoles

A-11.3.1 Façades et matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) est interdit.

Pour les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les enduits et peintures de tons bleus, verts, rouges, ou « trop vifs » sont à proscrire. Ils pourront néanmoins être utilisés de façon ponctuelle en éléments de façade (moins de 15% de la superficie totale des murs extérieurs).

A-11.3.2 Toits et couvertures

La pente des toitures est limitée à 35%.

Pour les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les toitures terrasses ou de pente inférieure à 10% sont interdites, sauf si le parti architectural, par son innovation, sa qualité et son intégration dans le bâti existant le justifie et si la construction remplit des critères de performance énergétique ou comporte des équipements de production d'énergies renouvelables.

Les toitures terrasses sont autorisées sans condition pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures dans les tons noirs, bruns, gris, chocolat, anthracite ou assimilés et de teinte blanche, verte ou bleue sont interdites.

A-11.3.3 Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

1) La hauteur totale des clôtures (non agricoles) ne pourra excéder 2 mètres sur toutes les limites séparatives latérales et 1,60 mètre en limite de voie ou d'emprise publique.

Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit ;
- mur bahut surmonté ou non d'une grille ou de barreaudages ;
- grillage.

L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtues est interdit.

2) L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (visibilité).

3) L'implantation d'une clôture sur voie publique devra respecter l'alignement de la voie, et devra respecter une unité d'aspect et de hauteur avec les clôtures voisines situées dans le même alignement de la voie.

A-11.3.4 Antennes et éléments techniques

1) Les éléments concourant au fonctionnement de la construction tels que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure des possibles, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils doivent être installés en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public.

2) Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Article A-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article A-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article non réglementé.

Article A-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

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

Article non réglementé

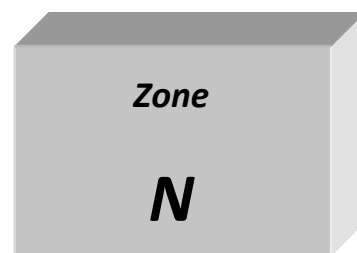
Article A-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Titre 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

ZONE NATURELLE



Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1) Dans toute la zone :

- toute construction ou installation non autorisées sous conditions particulières à l'article N-2.
- la suppression ou la démolition d'un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5/7 du code de l'urbanisme et reporté comme tel au document graphique.
- les coupes et abattages d'arbres classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

2) En secteur Nc :

- toute construction ou installation nouvelle,
- tout changement de destination de constructions existantes.

Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) **Dans toute la zone à l'exception du secteur Nc**, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient en lien avec la destination des constructions ou installations admises dans la zone, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou agricoles et des paysages ;

2) **Dans toute la zone à l'exception des secteurs Nc et Nsp**, sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, est autorisée à condition d'avoir été régulièrement édifié et d'avoir été détruit depuis moins de 10 ans.

3) **Au sein des secteurs soumis au risque inondation**, les constructions et installations sont autorisées à la condition expresse de respecter les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation), annexé au dossier de PLU.

4) **En secteur Nh**, les constructions à usage d'habitation et de bureaux sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou agricoles et des paysages.

5) **En secteur Nh1** :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elle n'excède pas 40% de la surface de plancher totale de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir excéder 150 m² de surface de plancher au total ;
- La construction d'annexes à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elle n'excède pas 30 m² d'emprise au sol ;
- L'implantation d'une piscine dès lors qu'elle est liée à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, et qu'elle est implantée à une distance maximale de 15 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade la plus proche de la construction principale à usage d'habitation située sur le terrain d'assiette.

6) **En secteur Ng**, sont autorisés :

- Les aires d'accueil des gens du voyage sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou agricoles et des paysages ;
- L'installation de résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant leur habitat permanent, est autorisée à condition qu'elle soit située au sein d'une aire d'accueil des gens du voyage ;
- L'installation de caravane pour une durée supérieure à 3 mois ;
- Les entrepôts de stockage et de mise à l'abri de véhicules d'une surface de plancher maximale de 1500 m² dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou agricoles et des paysages ;
- Les constructions à usage d'habitation d'une surface de plancher maximale de 200 m², et leurs annexes, sous réserve d'être directement liées et nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées sur le secteur.

7) **En secteur Nt**, sont autorisés :

- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'il s'agisse d'un changement de destination à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à usage commercial ou d'hébergement hôtelier, dès lors qu'elles sont en lien avec des constructions ou installations existantes dans la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, dès lors qu'elles sont directement nécessaires au logement du personnel exerçant une activité professionnelle au sein du secteur,
- Les installations ou aménagements nécessaires aux activités sportives et de loisirs, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou agricoles et des paysages.

8) **En secteur Nsp** sont autorisés :

- Les constructions, installations ou aménagements nécessaires aux activités sportives et de loisirs et l'aménagement d'aires de jeux sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou agricoles et des paysages.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées sous réserve d'être directement liées et nécessaires au gardiennage des constructions et installations présentes sur le secteur.

9) **En secteur Npp**, l'aménagement d'aires de jeux est autorisé sous réserve qu'elles soient destinées à un usage public ou collectif.

10) **En secteur Na** sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

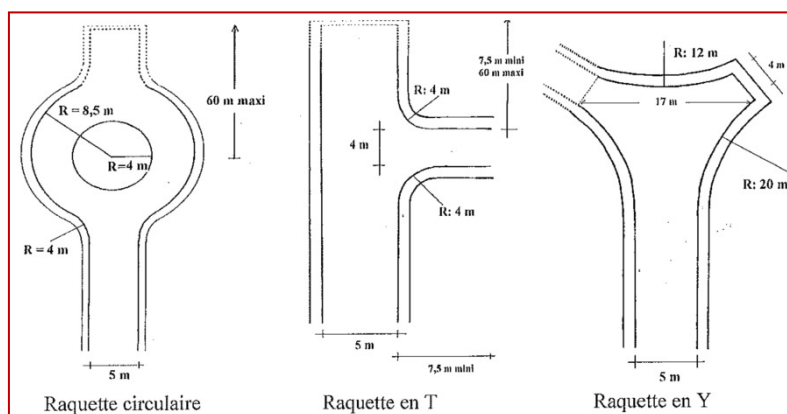
Article N-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

N-3.1-Accès

1) Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect, lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité (telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage).

2) Les voies nouvelles en impasse, dès lors qu'elles dépassent 60 m et qu'une desserte incendie s'avère nécessaire, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir, conformément aux croquis illustratifs ci-après, relatifs aux prescriptions du SDIS).

Aire de retournement pour voie en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres



Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse de plus de 60 mètres pour laquelle une collecte des déchets s'avère nécessaire, l'aire de demi-tour devra respecter les dimensions indiquées en annexes du présent règlement. Si ces dernières ne peuvent être respectées, un emplacement spécifique devra être créé en entrée de l'opération.

Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse de plus de 60 mètres desservant un seul logement, l'aire de demi-tour pourra être aménagée sur la parcelle.

3) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

N-3.2-Voirie

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 3,50 mètres pour les voies en sens unique, et d'au moins 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article N-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

N-4.1-Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

N-4.2-Raccordement au réseau d'eaux usées

1) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

2) Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit disposer d'un dispositif d'assainissement conçu conformément à la réglementation en vigueur.

3) Les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs éliminés conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Le schéma directeur d'assainissement servira de référence à la définition de la filière à mettre en place.

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

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes (c'est-à-dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage).

N-4.3-Traitement des eaux pluviales

1) Tout aménagement ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

2) En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Article N-5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

N-6.1-Dispositions générales

1) **Dans toute la zone hors secteurs Nh, Nt, et Ng**, les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un minimum de 10 mètres.

2) **Dans les secteurs Nh, Nt, et Ng**, les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un minimum de 5 mètres.

3) **Dans toute la zone**, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

N-6.2-Dispositions particulières

1) Une implantation différente de celles visées à l'article N-6.1 est imposée pour les constructions implantées le long des routes départementales suivantes :

- en dehors des espaces urbanisés, le long des RD 137 et 1510, les constructions et installations doivent être implantées en recul minimal de 35 mètres de l'axe de la voie, hormis les exceptions citées à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme ;
- hors agglomération, le long des RD 669, 670, et 1010, les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en recul de 35 mètres de l'axe de la voie, et les autres constructions en recul de 25 mètres de l'axe de la voie ;
- hors agglomération, le long de la RD 248, les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en recul 25 mètres de l'axe de la voie, et les autres constructions en recul de 20 mètres de l'axe de la voie ;
- hors agglomération, le long de la RD 115 (de la limite de l'agglomération à la RD137), les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en recul 10 mètres de l'axe de la voie, et les autres constructions en recul de 8 mètres de l'axe de la voie ;
- hors agglomération, le long de la RD 137E7 et de la portion de la RD 115 située entre la RD137 et la limite communale de Virsac, les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en recul de 10 mètres de l'axe de la voie, et les autres constructions en recul de 8 mètres de l'axe de la voie.

2) En dehors des espaces urbanisés, le long de l'autoroute A10 et de ses bretelles d'accès (à l'exception de la portion située entre l'échangeur Nord d'accès à l'A10 et la limite Nord de la commune) les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie, hormis les exceptions citées à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

3) En dehors des espaces urbanisés, le long de l'autoroute A10 et de ses bretelles d'accès, sur la portion située entre l'échangeur Nord d'accès à l'A10 et la limite Nord de la commune, les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie, hormis les exceptions citées à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

4) Une implantation différente de celle visée au paragraphe 6-1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.

Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

N-7.1-Dispositions générales

1) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

2) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

N-7.2-Dispositions particulières

Une implantation différente de celle visée à l'article N-7.1 peut être imposée ou admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU : dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1) En secteur Nh, les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en retrait l'une de l'autre avec une distance de recul entre les 2 constructions au moins égale à 10 mètres.

2) Les présentes dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la construction d'une annexe à la construction principale, ou d'une piscine.

Article N-9 : Emprise au sol

N-9.1-Dispositions générales

- 1) En secteurs Nh, l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 12% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.
- 2) En secteur Nh1, l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 20% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.
- 3) En secteurs Npp et Nsp, l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 15% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.
- 4) En secteur Ng, l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 50% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.
- 5) En secteur Nt, l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 35% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.
- 6) En secteur Na, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

N-9.2-Dispositions particulières

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N-10 : Hauteur maximale des constructions

N-10.1-Dispositions générales

Les constructions et installations autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 9 mètres au faîtage.

Article N-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R.431-10 du Code de l'Urbanisme.

N-11.1-Eléments bâtis identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5/7 du code de l'urbanisme

Pour les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5/7 du code de l'urbanisme et reportés comme tels au document graphique, la modification du volume et de l'aspect des constructions sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteinte aux éléments répertoriés. Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial.

N-11.2-Dispositions relatives aux bâtiments agricoles ou forestiers

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) est interdit.

N-11.3-Dispositions relatives aux constructions nouvelles et extension des constructions existantes hors bâtiments agricoles

N-11.3.1 Façades et matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) est interdit.

Pour les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les enduits et peintures de tons bleus, verts, rouges, ou « trop vifs » sont à proscrire. Ils pourront néanmoins être utilisés de façon ponctuelle en éléments de façade (moins de 15% de la superficie totale des murs extérieurs).

N-11.3.2 Toits et couvertures

La pente des toitures est limitée à 35%.

Pour les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les toitures terrasses ou de pente inférieure à 10% sont interdites, sauf si le parti architectural, par son innovation, sa qualité et son intégration dans le bâti existant le justifie et si la construction remplit des critères de performance énergétique ou comporte des équipements de production d'énergies renouvelables.

Les toitures terrasses sont autorisées sans condition pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures dans les tons noirs, bruns, gris, chocolat, anthracite ou assimilés et de teinte blanche, verte ou bleue sont interdites.

N-11.3.3 Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

1) La hauteur totale des clôtures (non agricoles) ne pourra excéder 2 mètres sur toutes les limites séparatives latérales et 1,60 mètre en limite de voie ou d'emprise publique.

Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit ;
- mur bahut surmonté ou non d'une grille ou de barreaudages ;
- grillage.

L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtues est interdit.

2) L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (visibilité).

3) L'implantation d'une clôture sur voie publique devra respecter l'alignement de la voie, et devra respecter une unité d'aspect et de hauteur avec les clôtures voisines situées dans le même alignement de la voie.

N-11.3.4 Antennes et éléments techniques

1) Les éléments concourant au fonctionnement de la construction tels que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure des possibles, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils doivent être installés en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public.

2) Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Article N-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article N-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

N-13.1-Traitement des espaces libres

1) Dans toute la zone :

- L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En cas d'abattage rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être procédé au remplacement par une essence locale
- Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2) En secteur Nh, toute construction nouvelle doit comporter des espaces libres dont la surface doit être au moins égale à 30% du terrain d'assiette du projet.

N-13.2-Eléments de paysage identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5/7 du code de l'urbanisme

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.123-1-5/7 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels au document graphique doivent être intégralement conservés et mis en valeur.

A ce titre, les constructions, aménagements ou travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du ou des éléments de paysage identifiés. Ils pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Article N-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

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

Article non réglementé

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

Article non réglementé.

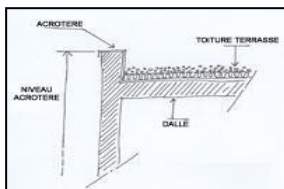
LEXIQUE

ACCES

Correspond à la limite du terrain (portail) ou de la construction (porche ou porte de garage) ou de l'espace (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte (publique ou privée) ouverte à la circulation générale. Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.

ACROTERE

Elément d'une façade situé en bordure d'une toiture terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité du bâtiment, et constituant un rebord ou garde-corps plein ou à claire voie.

**ALIGNEMENT**

Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Ni les voies privées ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE**(OU CONSTRUCTION ANNEXE)**

L'annexe (à un bâtiment ou une construction principale) constitue un accessoire et non une extension du bâtiment principal. C'est une construction qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'exploitation agricole ni à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, l'annexe est séparée matériellement et ne communique pas avec le bâtiment principal. Les piscines ne constituent pas une annexe à l'habitation : elles sont considérées comme une construction à part entière.

ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

Désigne un mode de production architecturale spontanée, réalisé à partir des matériaux présents sur place (pierres souvent extraites des carrières locales ou récupérées dans les champs) et qui se développe dans un secteur géographique déterminé. L'architecture traditionnelle se caractérise généralement par la simplicité des techniques et moyens employés ; ses caractéristiques homogènes (en termes de volume et d'aspect notamment) favorisent une intégration harmonieuse de la (ou des) construction(s) au sein de la rue ou dans l'environnement, notamment sous l'angle paysager.

BAIE

Ouverture dans un mur, constituant l'éclairage principale d'une pièce et qui crée une vue vers l'extérieur.

BARREAUDAGE

Ouvrage de protection fait de barreaux croisés.

**BATIMENT D'EXPLOITATION
(AGRICOLE OU FORESTIER)**

Bâtiment servant à stocker les productions agricoles ou sylvicoles (excepté les silos), les outils et le matériel mécanique, les intrants (engrais, etc.) ainsi que les bâtiments de stabulation (nécessaire à l'hébergement des animaux d'élevage).

CARAVANE

Véhicule (équipé à fins d'habitation ou pour l'exercice d'une activité) qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer pour lui-même ou d'être déplacé par simple traction.

CHAUSSEE

Partie d'une voie destinée à la circulation automobile.

CLAIRE-VOIE

Élément d'une construction ou d'une clôture qui présente des vides.

**CLOTURE**

Enceinte construite ou végétale qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Une déclaration est obligatoire pour tous travaux de clôture, faisant l'objet de l'édification d'un ouvrage. Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration. Les haies végétales ne sont également pas soumises à demande d'autorisation de clôture.

**CONSTRUCTION
CONSTRUCTION ANNEXE**

Voir ANNEXE.

**CONSTRUCTION
A USAGE D'ARTISANAT**

Construction destinée à abriter des activités de fabrication, de transformation, de réparation, de prestations de service, ou de commercialisation de produits issus d'un métier d'art manuel, exercées par un artisan seul ou avec l'aide d'un nombre maximum de 10 salariés.

**CONSTRUCTION
A USAGE DE BUREAU**

Construction destinée à abriter des activités économiques de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, d'informatique ou de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

**CONSTRUCTION
A USAGE DE COMMERCE**

Construction destinée à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

**CONSTRUCTION
A USAGE D'ENTREPOT**

Construction destinée au stockage des marchandises, pour une durée limitée.

**CONSTRUCTION
A USAGE D'HABITATION**

Concerne toutes les catégories de logements y compris loge de gardien, chambre de service, logement de fonction, logement inclus dans un bail commercial, local meublé en location, etc.

**CONSTRUCTION A USAGE
D'HEBERGEMENT HOTELIER**

Inclus les hôtels, motels, pension de famille, résidences hôtelières, les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux étudiants, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants ainsi que les internats et les colonies de vacances.

**CONSTRUCTION
A USAGE INDUSTRIEL**

Construction destinée à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

CONTIGU(Ë)

Est contigu (ou en contiguïté) un bâtiment accolé à une limite ou à un autre bâtiment. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, ou un porche, ne constituent pas des constructions contiguës.

COS

(COEFFICIENT

D'OCCUPATION DU SOL)

Rapport entre le nombre de m² de surface de plancher susceptible d'être construit sur un terrain par rapport à la superficie de ce terrain.

Le COS exprime une densité maximale de construction admise pour un terrain.

(Exemple : un COS de 0,5 pour une surface de terrain de 100 m² donne un droit à construire de 50m² de surface de plancher ou un COS de 0,25 pour une surface de terrain de 1000 m² donne un droit à construire de 250 m² de surface de plancher).

DISTANCE

(ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS)

Distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux (y compris les bow-windows et les balcons) et les parties enterrées de la construction.

EAUX

EAUX INDUSTRIELLES

Ensemble des eaux dont les caractéristiques varient d'une industrie à l'autre. En plus de matières organiques, azotées ou phosphorées, elles peuvent également contenir des produits toxiques, des solvants, des métaux lourds, des micropolluants organiques ou des hydrocarbures. Certaines d'entre elles doivent faire l'objet d'un prétraitement avant d'être rejetées dans les réseaux de collecte.

EAUX MENAGERES

Eaux rejetées par les installations domestiques (hors eaux vannes) provenant des salles de bains et cuisines, généralement chargées de détergents, graisses, solvants et débris organiques.

EAUX PLUVIALES

Eaux provenant des chutes atmosphériques.

EAUX USEES

Ensembles des eaux rejetées par les installations domestiques (eaux ménagères + eaux vannes).

EAUX VANNES

Eaux rejetées depuis les toilettes. Elles nécessitent un traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

ÉGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout du toit correspond généralement à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

ÉLÉMENT D'INTERET

ARCHITECTURAL A PROTEGER

Tout ou partie d'un élément bâti considéré emblématique du patrimoine d'intérêt local de la commune, protégé au titre de l'article L123.1.5/7 du Code de l'Urbanisme. Dispositif de protection visant à préserver les constructions isolées ou ensembles architecturaux ou urbains de qualité ainsi que le petit patrimoine rural.

ÉLÉMENT D'INTERET

PAYSAGER A PROTEGER

Élément paysagé considéré remarquable ou emblématique du patrimoine d'intérêt local de la commune, protégé au titre de l'article L.123.1.5/7 du Code de l'Urbanisme. Dispositif de protection visant à préserver les arbres isolés, haies bocagères ou boisements spécifiques, complémentaire aux espaces boisés classés.

EMPLACEMENT RESERVE

Emprise sur terrain privé réservée dans le PLU en vue de la réalisation ultérieure d'un équipement ou d'une infrastructure publique.

EMPRISE

EMPRISE AU SOL

Correspond au rapport entre la surface du terrain d'assiette du projet et la surface occupée par la projection verticale au sol de la construction projetée. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature ou détails architecturaux de façade inférieurs ou égaux à 0,60 mètre (bow-windows, balcons, débords de toits, etc.) ;
 - les terrasses non couvertes et les balcons inférieurs à 0,60 mètre,
 - les rampes d'accès et les parties totalement enterrées de la construction.
- Les piscines sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

EMPRISE D'UNE VOIE

Assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie carrossable, y compris les accotements (plantés ou non), trottoirs et le cas échéant, ses terre-pleins centraux et/ou espaces dédiés à la circulation douce (piétons et 2 roues).

EMPRISE PUBLIQUE

Constitue une emprise publique, tout espace faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains : voie publique, place, square, dégagement urbain ouvert à la circulation piétonne, sente piétonne, aires de stationnement, cours d'eau, etc.

ESPACE BOISE CLASSE (EBC)

Bois, forêt, parc, jardin, haie, réseaux de haies, plantations d'alignement ou arbre isolé, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACE EN PLEINE TERRE

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains. Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit ...).

Les emprises artificielles des bandes d'accès et des servitudes de passage, les surfaces dédiées à l'aménagement d'aires de stationnement et de manœuvre, les piscines ou tout autre espace nécessaire à la construction de bassins à fond étanche ainsi que les terrasses ne peuvent être considérées comme espaces de pleine terre.

ESPACE LIBRE

Surface de terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaire à la construction ou l'opération présente sur la parcelle. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

ESPACE VERT

Correspond aux surfaces libres recevant un traitement paysager à dominante végétale, qui peut être aménagé en square, jardin, aire de jeux, etc.

ESSENCE LOCALE

Espèce végétale qui pousse spontanément et "naturellement" dans la région.

EXISTANTE (CONSTRUCTION OU INSTALLATION)

Est réputée existante à la date d'approbation du PLU, une construction ou installation dont la structure et le gros œuvre existe à la date d'approbation du PLU.

EXTENSION

Augmentation du volume d'une construction existante, soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol de la construction, soit par affouillement de sol sans création de nouveau(x) logement(s).

FAÇADE (D'UNE CONSTRUCTION)

Face verticale d'un bâtiment, située au-dessus du niveau du sol. Elle peut comporter une ou plusieurs baies.

FAITAGE

Limite supérieure d'une toiture à pentes, quelque soit le type (deux pentes, mono-pente, etc.). Dans le cas d'une toiture architecturée à plusieurs hauteurs et pentes de toits, la

hauteur de faitage sera mesurée au point le plus haut de la toiture la plus élevée (cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus).



FOND DE PARCELLE

Limite d'un terrain qui n'a aucun contact avec une emprise publique ou une voie ouverte à la circulation générale et située à l'opposé de celle-ci. Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

HAUTEUR

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'à la hauteur de l'égout du toit ou du faitage (lorsqu'il s'agit d'une toiture en pente), ou de l'acrotère (en cas de toiture terrasse).

IMPERMEABILISATION (DU SOL)

Surfaces imperméables (caractérisées par la somme des routes, parkings, trottoirs, toitures et autres surfaces imperméables) empêchant l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol, générant ainsi des eaux de ruissellement.

INSTALLATION CLASSEE (ICPE)

Équipement ou installation qui par sa nature présente un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger pour le voisinage ou l'environnement, répertorié en deux catégories à la nomenclature des ICPE établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976 :

- les installations classées soumises à simple déclaration préalable, pour celles qui présentent un risque considéré faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable, pour celles qui présentent un risque considéré important.

LIMITE

LIMITE (DE LA VOIE OU DE L'EMPRISE PUBLIQUE)

Limite extérieure du domaine public routier, d'une voie privée ou d'un chemin rural au droit de la propriété riveraine.

LIMITE SEPARATIVE

Limite du terrain d'assiette du projet avec une autre parcelle et/ou avec une voie ou emprise publique. Les limites séparatives peuvent être distinguées de deux manières :

- les limites latérales, correspondent aux limites aboutissant à une voie ou emprise publique (limites perpendiculaires à une voie ou emprise publique et mitoyennes avec celle-ci) ;
- les limites de fond de parcelle, correspondent aux autres limites du terrain d'assiette du projet, généralement situées à l'opposé de la voie.

LOGEMENT

Est considéré logement tout local assurant une autonomie et une intimité de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets, un bloc cuisine et une porte d'accès dotée d'un verrou de sûreté.

MODENATURE

Proportion et galbe des moulures d'une corniche et des éléments d'architecture caractérisant une façade.

MUR

MUR BAHUT

Mur bas éventuellement surmonté d'une grille ou d'éléments ajourés.

MUR PIGNON

Élément constitué par l'un des côtés, exposé à la vue, d'une construction, ne comportant aucune baie (façade aveugle).



OPERATION D'ENSEMBLE VALANT AMENAGEMENT DE L'ENSEMBLE DE LA ZONE

(OPERATION D'AMENAGEMENT

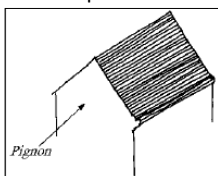
D'ENSEMBLE)

Opération d'aménagement réalisée à l'échelle de l'ensemble de la zone ciblée (il peut par exemple s'agir d'une procédure de ZAC, d'un permis d'aménager, d'une association foncière urbaine, etc.)

Conformément à l'article R.123-6 alinéa 2 du code de l'urbanisme : en zone AU, « *les constructions (...) sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (...)»*

PIGNON

Partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit.



RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

OU RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli après un événement fortuit et accidentel (incendie, destruction à la suite d'une explosion), autorisée selon le volume existant tel qu'il existait au moment du sinistre. La reconstruction à l'identique vaut pour une construction détruite ou démolie depuis moins de dix ans, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée (article L111-3 du Code de l'Urbanisme).

RECU

Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et une voie (publique et privée) ou une emprise publique. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.

REHABILITATION

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur (normes de confort, électriques, sanitaires, d'isolation, de chauffage, etc.) réalisés dans le volume de la construction existante, sans augmentation de surface, sans changement de destination.

RENOVATION

Désigne la remise à neuf d'une construction ou installation, dans un état analogue à son état d'origine. La rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage, sans changement de destination.

RESTAURATION

Désigne la remise en état (réparation des éléments détériorés, de couverture, enduits, menuiseries, planchers, etc.) à l'identique (en reproduisant fidèlement et avec les mêmes matériaux et procédés d'utilisation) d'un bâtiment ou d'un ouvrage présentant un intérêt architectural ou historique marqué, sans changement de destination.

RESTRUCTURATION

Réhabilitation qui comporte une modification des superstructures ou des infrastructures de l'ouvrage, sans changement de destination.

RETRAIT

Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.

REZ-DE-CHAUSSEE

Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

RUE

Espace de circulation qui dessert les logements et les activités existantes (commerces, services, équipements, bureaux, etc.) La rue met en relation et structure les différents quartiers, s'inscrivant de fait dans un réseau de voies à l'échelle du territoire communal.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Depuis le 1er mars 2012, la surface de plancher est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

SOL NATUREL

Niveau du sol, en continuité de la voie ou de l'espace public qui lui fait face, et tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire et à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

SOUS-SOL

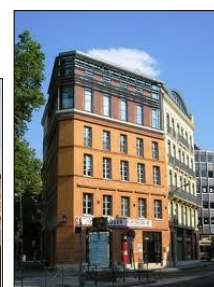
Partie enterrée ou semi-enterrée d'une construction, à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre par rapport au sol naturel.

SUPERSTRUCTURE TECHNIQUE

Volume construit en superposition d'une toiture à pentes ou d'une toiture-terrasse, tels que cheminées, locaux techniques divers, machinerie d'ascenseur, dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, etc. Les antennes et paraboles ne sont pas considérées comme des éléments de superstructure technique.

SURELEVATION

La surélévation consiste en la création d'un étage supplémentaire au-dessus d'un volume existant. Contrairement à l'extension en plan, la surélévation permet d'augmenter la surface habitable sans modifier l'emprise au sol. La surélévation peut être totale ou partielle. Elle peut se limiter à la modification de la volumétrie d'une charpente ou être un nouveau niveau à part entière.

**TERRAIN (OU TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET)**

Bien foncier constitué par l'unité foncière, définie comme l'îlot de la propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, et délimité par les emprises publiques et autres unités foncières contigües.

TOITURE

TOITURE-TERRASSE

Couverture quasiment plate ou totalement plate d'une construction, ne comportant que de très légères pentes permettant l'écoulement des eaux de pluies.

TOITURE A PENTE

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés, symétriques ou non, concourant à définir le volume externe visible d'une construction.

TRANSFORMATION

Réhabilitation qui comporte un changement de destination ou de mode de fonctionnement de la construction.

VOIE

VOIE (OU VOIRIE)

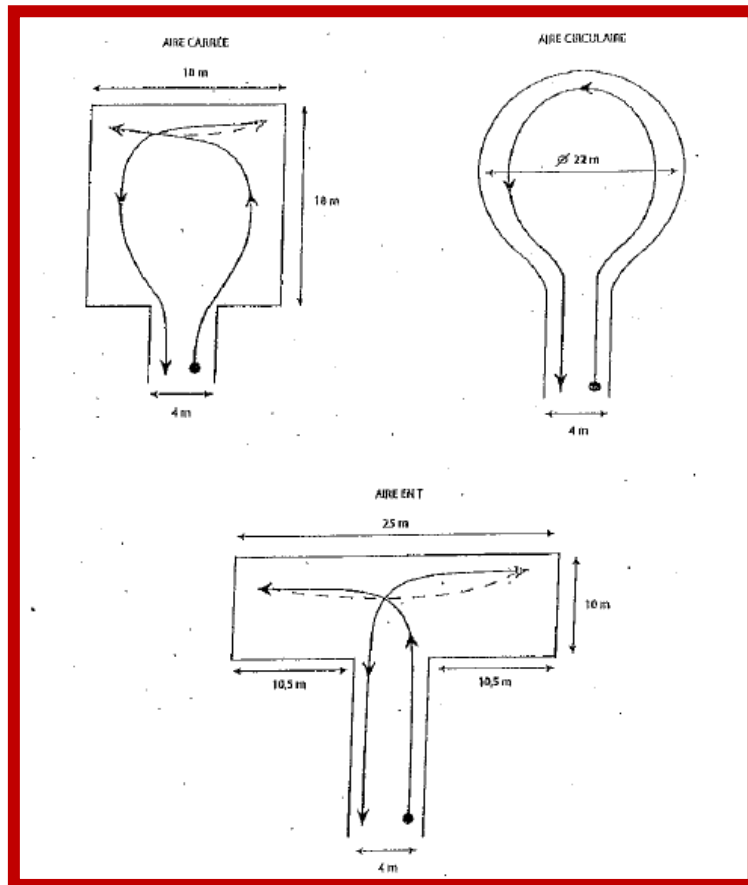
De statut public ou privé, la voie inclue non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais également la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

VOIE DE DESSERTE

Voie ouverte à la circulation générale des véhicules et des piétons, qui constitue la desserte automobile de plusieurs propriétés. Ne sont pas considérés comme voie de desserte, les pistes cyclables, les cheminements piétons, les chemins ou sentiers.

ANNEXE

Prescriptions du SMICVAL (collecte des déchets) en matière d'aires de retournement



La chaussée doit pouvoir supporter le passage de véhicules de 19 à 26 tonnes.

Il est bien entendu que les aires doivent être libres en totalité (aucun stationnement).

Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Valorisation du Libournais Haute-Gironde

8 route de la Pinière 33910 Saint-Denis-de-Pile.

Tél : 05 57 55 39 79 / Fax : 05 57 55 39 71.

www.smicval.fr