



PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE 4 : REGLEMENT

JUILLET 2011
N° 4 31 0471



SOMMAIRE

Pages

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES.....	8
ZONE UA.....	9
ZONE UB.....	13
ZONE UC	18
ZONE UY.....	22
ZONE 1AU.....	26
ZONE 1AUY	31
ZONE 2AU.....	35
ZONE A	36
ZONE N	40

ANNEXES

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire concerné et d'ordre public :

Les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

Autres réglementations :

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

S'appliquent également la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les permis de construire sont soumis aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les zones d'aménagement différé,
 - le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement concerté,
 - les périmètres sensibles,
 - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
- les dispositions du décret n° 2002.89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan,

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Le PLU délimite :

- des zones urbaines :
 - zone UA : zone urbaine recouvrant le centre bourg
 - zone UB : zone urbaine recouvrant les extensions du bourg et quelques quartiers et hameaux à vocation résidentielle affirmée
 - zone UC : zone urbaine recouvrant des hameaux composés de moins de 5 entités bâties
 - zone UY : zone d'activités
- des zones à urbaniser :
 - zone 1AU : zone à urbaniser à vocation résidentielle
 - zone 1AUUY : zone à urbaniser réservée aux activités économiques

- zone 2AU : zone à urbaniser à long terme
- des zones agricoles
 - zone A : zone agricole
 - secteur Ai : secteur agricole soumis au PPRI « Vallées de la Dordogne »
- des zones naturelles :
 - zone N : zone naturelle
 - secteur Ni : secteur soumis au PPRI « Vallées de la Dordogne »
 - secteur NL : secteur réservé aux activités de loisirs
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme),
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L 130.1 du Code de l'Urbanisme),
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme,
- Les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées

Pour les deux derniers alinéas cités ci-dessus, voir en annexe le plan du réseau d'assainissement.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Sont applicables les dispositions du code du patrimoine et notamment :

- les articles L 114-3 à L 114-6 relatifs à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance,
- le livre V relatif aux découvertes fortuites (article L 531-14) et à l'archéologie préventive (particulièrement les articles L 521-1, L 522-1, L522-8, L523-1 à L523-14 et L 524-1 à L 524-16) ainsi que le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

ARTICLE 6 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ELECTRICITE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante. En l'absence de celle-ci, le projet devra comporter une source d'énergie privée suffisante et adaptée à la destination de la construction.

ARTICLE 7 : OUVRAGES D'ALIMENTATION EN ENERGIE ELECTRIQUE

En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversée.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Dans les zones d'assainissement collectif, le dispositif d'assainissement autonome devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE 9 : OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, etc.) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14 et des différents chapitres des titres II du présent règlement.

« Dispositions particulières au domaine public ferroviaire »

Les dispositions du plan local d'urbanisme ne sont pas applicables aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Sont autorisés sur le domaine public ferroviaire :

- les constructions de toute nature, les installations et dépôts, nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire,
- les constructions, installations, et dépôts liés à l'exploitation ferroviaire correspondant notamment aux activités de stockage, entreposage conditionnement.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE 10 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Emplacement à prévoir :

Construction à usage d'habitation :

- 1 place par logement de moins de 50m² de S.H.O.N et une place supplémentaire par tranche de 100 m² de S.H.O.N.

Bureau :

- 60 % de la surface de planchers

Commerce :

- 60 % de la surface de vente

Hôtels et restaurants :

- 8 places par 10 chambres,
- 2 places par 10 m² de salle de restaurant.

Salles de spectacles et de réunion :

- 1 place de stationnement pour 5 places.

Ateliers artisanaux :

- 1 place par 100 m² de planchers.

Etablissements d'enseignement :

- 1 place par classe du 1^{er} degré,
- 2 places par classe du 2^{ème} degré,
- 10 m² de stationnement réservés aux deux roues par m² de classe.

Etablissements hospitaliers :

- 1 place pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 11 : SERVITUDES RELATIVE AUX CHEMINS DE FER

Tout projet d'aménagement ou de construction sur une unité foncière jouxtant le domaine public de la SNCF fera l'objet d'une consultation préalable de ce service.

ARTICLE 12 : RAPPELS GENERAUX

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, les défrichements y sont interdits.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisées, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de la ligne 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE UA

ARTICLE UA-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière excepté l'extension des bâtiments existants,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages classés en hébergement léger.

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

Les constructions destinées à l'artisanat y compris les entrepôts nécessaires à cette activité, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE UA-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins nécessaires à la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimum de chaussée de 5 m et de plateforme de 8 m.

Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Hors agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales de 3eme et 4eme catégorie (RD115, RD737, RD115e1, RD115e2, RD115e3) pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

Caractéristiques des accès

- largeur de la voie d'accès : au moins 4 m sans obstacle,
- longueur maximale de la voie d'accès : 50 m avec obligation que le débouché de l'accès sur la voie publique réalisé avec un pan coupé d'au moins 3 m à 45°, permettant l'accès des véhicules de secours. Cette voie d'accès ne devra comporter ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

ARTICLE UA-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

Eau potable : Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités qui nécessite une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable et être équipé d'un dispositif anti-retour.

Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'eaux usées.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions nouvelles, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exutoires pérennes (débit permanent en période d'étiage).

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financière du raccordement (cf. art. L 1331-10 du code de la santé publique).

Eaux pluviales : Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, et éventuellement, leur évacuation dans le milieu naturel. Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif sont interdits. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Electricité – Téléphone :

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

ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit avec recul minimum de 3 mètres, distance mesurée au nu du mur (hors balcon, loggias, débords de toit,...)

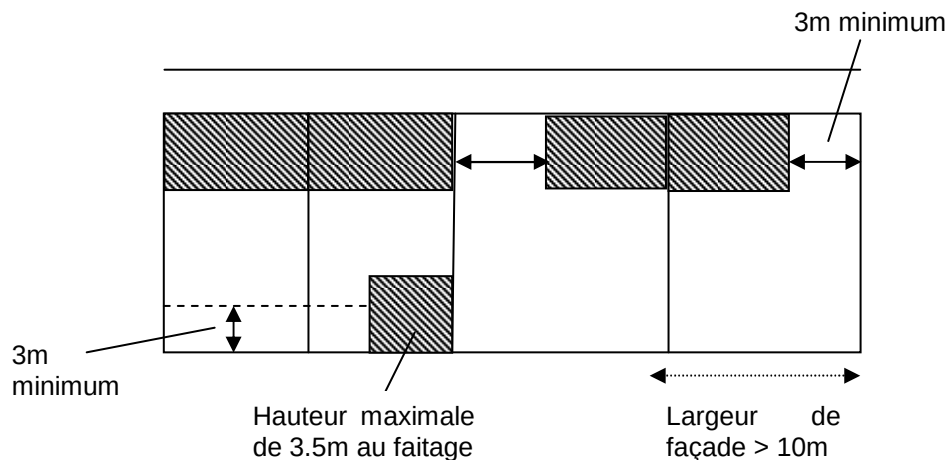
Hors agglomération, tout point de la construction doit être implanté à 10m minimum de l'axe de la RD115 et de la RD115e3.

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

Les constructions devront être édifiées en ordre continu d'une limite séparative touchant une voie à l'autre. Toutefois dans le cas de parcelles ayant une largeur de façade supérieure à 10m, il sera autorisé que les constructions ne soient contigües qu'à l'une des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie. Dans ce cas, la distance avec les autres limites séparatives touchant une voie ne pourra être inférieure à 3m, distance mesurée au nu du mur (hors balcon, loggias, débords de toit,...).

L'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas implantées selon ces règles pourra cependant être autorisé, dans la mesure où cela n'aggrave pas la non-conformité à la règle, et dans la limite de 10% de la SHON existante.

Sur fonds de parcelle, les constructions seront implantées en contigüité (avec hauteur maximum de 3,5m au faîtage) ou avec un recul minimum de 3m, distance mesurée au nu du mur (hors balcon, loggias, débords de toit,...).



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

Une distance d'au moins 3 m est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder 9 m à l'égout du toit.

Des hauteurs supérieures à celle-ci peuvent être acceptées :

- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation du présent PLU,
- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante.

La hauteur des annexes séparées des constructions d'habitation est limitée à 4,5 m au faîtage.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

Toutefois pourront exceptionnellement déroger à l'ensemble des dispositions spécifiques suivantes, toutes constructions faisant l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

Toiture

Les toitures seront en tuile. L'ardoise ou similaire peut être autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériau. La pente ne peut excéder 37%.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, à l'exception du béton brut de décoffrage, est interdit.

Clôtures

La hauteur des clôtures sur voie publique ne devra pas excéder 2 m, les murs pleins donnant sur la voie publique ne pourront excéder 1,25 m.

Les équipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher une intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

ARTICLE UA-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et usagers des constructions doit être assuré sur la parcelle recevant la construction.

ARTICLE UA-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UB

ARTICLE UB-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière excepté l'extension des bâtiments existants,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages classés en hébergement léger.

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

Les constructions destinées à l'artisanat y compris les entrepôts nécessaires à cette activité, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnels et aux biens.

ARTICLE UB-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins nécessaires à la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimum de chaussée de 5 m et de plateforme de 8 m.

Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Hors agglomération, les nouveaux accès sur :

- les routes départementales de 3eme et 4eme catégorie (RD115, RD737, RD115e1, RD115e2, RD115e3) pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.
- les routes départementales de 1ere catégorie (RD137 et RD669) sont interdits.

Caractéristiques des accès

- largeur de la voie d'accès : au moins 4 m sans obstacle,
- longueur maximale de la voie d'accès : 50 m avec obligation que le débouché de l'accès sur la voie publique réalisé avec un pan coupé d'au moins 3 m à 45°, permettant l'accès des véhicules de secours. Cette voie d'accès ne devra comporter ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

ARTICLE UB-4 : **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

Eau potable : Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités qui nécessite une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable et être équipé d'un dispositif anti-retour.

Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'eaux usées.

En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires.

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif, les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions nouvelles, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exutoires pérennes (débit permanent en période d'étiage).

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financière du raccordement (cf. art. L 1331-10 du code de la santé publique).

Eaux pluviales : Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, et éventuellement, leur évacuation dans le milieu naturel. Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif sont interdits. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Electricité – Téléphone :

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

ARTICLE UB-5 : **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UB 4 ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, nature du sol, pente, ...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE UB-6 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement de la voie soit avec un recul minimum de 3 m de l'alignement de la voie, distance mesurée au nu du mur (hors balcon, loggias, débords de toit,...).

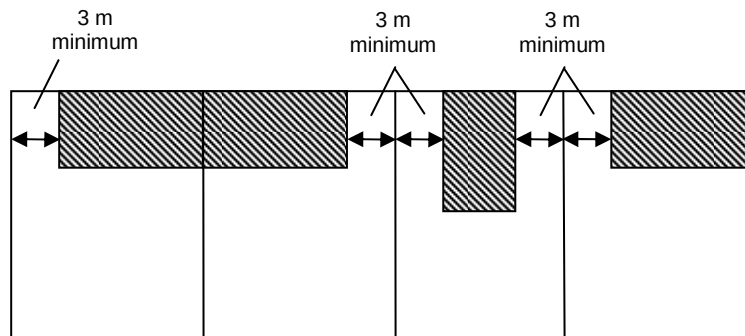
Est exigé :

- un recul minimum de 35m pour les habitations et de 25m pour les autres constructions de l'axe des RD137 et 669 hors agglomération,
- un recul minimum de 15 m de l'axe des autres routes départementales hors agglomération,
- un recul minimum de 8 m par rapport aux berges des fossés de « Capblanc » et de « Fond Bonnet ».

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

Les constructions, mesurées au nu du mur (hors balcon, loggias, débords de toit,...), doivent être implantées :

- soit en ordre semi-continu (construction implantée à l'alignement sur une limite séparative et à plus de 3 m sur l'autre),
- soit en ordre discontinu avec des constructions implantées avec un recul minimum de 3 m des limites séparatives.



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

Une distance d'au moins 3 m est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

ARTICLE UB-9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

Des hauteurs supérieures à celle-ci peuvent être acceptées :

- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation du présent PLU,
- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

Toutefois pourront exceptionnellement déroger à l'ensemble des dispositions spécifiques suivantes, toutes constructions faisant l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

Toiture

Les toitures seront en tuile. L'ardoise ou similaire peut être autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériau. La pente ne peut excéder 37%.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, à l'exception du béton brut de décoffrage, est interdit.

Clôtures

La hauteur des clôtures sur voie publique ne devront pas excéder 2 m, les murs pleins donnant sur la voie publique ne pourront excéder 1,25 m.

Les équipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher une intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

ARTICLE UB-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et usagers des constructions doit être assuré sur la parcelle recevant la construction.

ARTICLE UB-13 : **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

ARTICLE UB-14 : **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

ZONE UC

ARTICLE UC-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions ou occupations des sols sont interdites à l'exception de celles nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et celles citées à l'article UC-2.

ARTICLE UC-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- le changement de destination et l'extension des constructions existantes ainsi que les annexes sont autorisés sous réserve des prescriptions suivantes :
 - si le niveau d'équipement le permet,
 - pour un changement de destination pour de l'habitat, de l'artisanat, du commerce ou de l'hébergement hôtelier uniquement.
- les bâtiments agricoles nouveaux sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat,

ARTICLE UC-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins nécessaires à la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimum de chaussée de 5 m et de plateforme de 8 m.

Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Hors agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales de 3ème et 4ème catégorie (RD115, RD737, RD115e1, RD115e2, RD115e3) pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

Caractéristiques des accès

- largeur de la voie d'accès : au moins 4 m sans obstacle,
- longueur maximale de la voie d'accès : 50 m avec obligation que le débouché de l'accès sur la voie publique réalisé avec un pan coupé d'au moins 3 m à 45°, permettant l'accès des véhicules de secours. Cette voie d'accès ne devra comporter ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

ARTICLE UC-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

Eau potable : Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités qui nécessite une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, et être équipé d'un dispositif anti-retour.

Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'eaux usées.

En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires.

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif, les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions nouvelles, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exutoires pérennes (débit permanent en période d'étiage).

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financière du raccordement (cf. art. L 1331-10 du code de la santé publique).

Eaux pluviales : Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, et éventuellement, leur évacuation dans le milieu naturel. Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif sont interdits. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Electricité – Téléphone :

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

ARTICLE UC-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UC 4 ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, nature du sol, pente, ...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE UC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement de la voie soit avec un recul minimum de 3 m de l'alignement de la voie, distance mesurée au nu du mur (hors balcon, loggias, débords de toit,...)

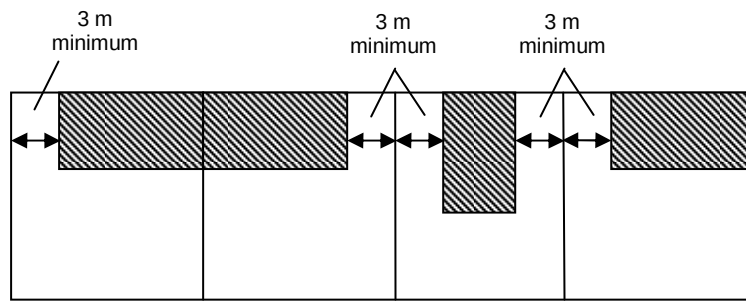
Est exigé :

- un recul minimum de 35m pour les habitations et de 25m pour les autres constructions, de l'axe des RD137 et 669 hors agglomération,
- un recul minimum de 15 m de l'axe des autres routes départementales hors agglomération,
- un recul minimum de 8 m par rapport aux berges des fossés de « Capblanc » et de « Fond Bonnet ».

ARTICLE UC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, mesurées au nu du mur (hors balcon, loggias, débords de toit,...), doivent être implantées :

- soit en ordre semi-continu (construction implantée à l'alignement sur une limite séparative et à plus de 3 m sur l'autre),
- soit en ordre discontinu avec des constructions implantées avec un recul minimum de 3 m.



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

Une distance d'au moins 3 m est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

Des hauteurs supérieures à celle-ci peuvent être acceptées :

- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation du présent PLU,
- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante.

ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

Toutefois pourront exceptionnellement déroger à l'ensemble des dispositions spécifiques suivantes, toutes constructions faisant l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

Toiture

Les toitures seront en tuile. L'ardoise ou similaire peut être autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériau. La pente ne peut excéder 37%.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, à l'exception du béton brut de décoffrage, est interdit.

Clôtures

La hauteur des clôtures sur voie publique ne devra pas excéder 2 m, les murs pleins donnant sur la voie publique ne pourront excéder 1,25 m.

Les équipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher une intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

ARTICLE UC-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et usagers des constructions doit être assuré sur la parcelle recevant la construction.

ARTICLE UC-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

ARTICLE UC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UY

ARTICLE UY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination d'habitation, excepté celles visées à l'article UY-2,
- les bâtiments agricoles,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages classés en hébergement léger.
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs et les terrains de sports motorisés.

ARTICLE UY-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que si elles sont strictement destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées et doivent être intégrés au bâtiment principal.

ARTICLE UY-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins nécessaires à la collecte des ordures ménagères.

Les voies devront avoir une largeur minimum de chaussée de 6 m et de plateforme de 10 m.

Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé de manière sécurisée en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Hors agglomération, les nouveaux accès sur :

- les routes départementales de 3eme et 4eme catégorie (RD115, RD737, RD115e1, RD115e2, RD115e3) pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.
- les routes départementales de 1ere catégorie (RD137 et RD669) sont interdits.

Caractéristiques des accès

- largeur de la voie d'accès d'au moins 5 m sans obstacle,
- longueur maximale de la voie d'accès : 50 m avec obligation que le débouché de l'accès sur la voie publique réalisé avec un pan coupé d'au moins 5 m à 45°. Cette voie d'accès ne devra comporter ni virage de rayon inférieur à 11 m ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,5 m.

ARTICLE UY-4 : **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

Eau potable : Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités qui nécessite une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable et être équipé d'un dispositif anti-retour.

Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'eaux usées.

En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires.

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif, les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions nouvelles, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exutoires pérennes (débit permanent en période d'étiage).

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financière du raccordement (cf. art. L 1331-10 du code de la santé publique).

Eaux pluviales : Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, et éventuellement, leur évacuation dans le milieu naturel. Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif sont interdits. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Electricité – Téléphone :

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

ARTICLE UY-5 : **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

ARTICLE UY -6 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le long de la RD137 et de la RD669, il est exigé un recul minimum de :

- 35m de l'axe de la voie pour les constructions à destination d'habitation,
- 25 mètres de l'axe de la voie pour les autres constructions.

Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 15 m de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY -7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives, distance mesurée au nu du mur (hors balcon, loggias, débords de toit,...)..

Toutefois, pourront être implantés en limite séparative :

- dans le cadre d'un jumelage simultané, les bâtiments de même hauteur et structure,
- dans le cas d'un bâtiment adossé à un bâtiment existant situé à l'intérieur de la zone UY ou dans la zone U.

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

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être :

- soit contigus,
- soit implantés en tout point à une distance minimale de 4 mètres des autres bâtiments.

ARTICLE UY -9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE UY -10 : **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 m au faîtage. Certains dispositifs techniques (cheminées,...) peuvent dépasser cette hauteur.

ARTICLE UY -11 : **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux.

Toute construction susceptible par son aspect de porter atteinte à l'environnement peut être interdite.

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant.

Les toitures seront en tuile ou matériau d'aspect similaire.

Les murs seront enduits ou revêtus.

ARTICLE UY -12 : OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupations et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire. Cf. art. 9 des dispositions réglementaires.

ARTICLE UY -13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Des rideaux de végétation (arbustes ou arbres d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Les plantations existantes seront conservées au maximum ; les sujets abattus seront remplacés.

ARTICLE UY -14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 1AU

ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière excepté l'extension des bâtiments existants,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages classés en hébergement léger.

ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisations des sols sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la zone à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce 3).
- Les constructions destinées à l'artisanat et les entrepôts nécessaires à cette activité, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Dans les secteurs indicés « s », en cas de réalisation d'opération de plus de 10 logements, 50% minimum seront affectés à des logements locatifs de type PLS ou PLUS.

ARTICLE 1AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins nécessaires à la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimum de 9 mètres.

Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Hors agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales de 3ème et 4ème catégorie (RD115, RD737, RD115e1, RD115e2, RD115e3) pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

Caractéristiques des accès

- largeur de la voie d'accès : au moins 4 m sans obstacle,
- longueur maximale de la voie d'accès : 50 m avec obligation que le débouché de l'accès sur la voie publique réalisé avec un pan coupé d'au moins 3 m à 45°, permettant l'accès des véhicules de secours. Cette voie d'accès ne devra comporter ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

ARTICLE 1AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

Eau potable : Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités qui nécessite une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable et être équipé d'un dispositif anti-retour.

Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'eaux usées.

En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires.

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif, les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions nouvelles, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exutoires pérennes (débit permanent en période d'étiage).

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financière du raccordement (cf. art. L 1331-10 du code de la santé publique).

Eaux pluviales : Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, et éventuellement, leur évacuation dans le milieu naturel. Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif sont interdits. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Electricité – Téléphone :

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

ARTICLE 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 1AU-4 ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, nature du sol, pente...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
- Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement de la voie soit avec un recul minimum de 3 m de l'alignement de la voie, distance mesurée au nu du mur (hors balcon, loggias, débords de toit,...).

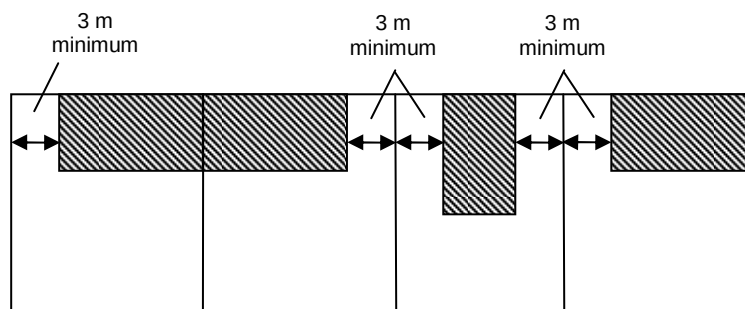
Est exigé :

- un recul minimum de 15 m de l'axe des routes départementales hors des zones agglomérées,
- un recul minimum de 8 m par rapport aux berges des fossés de « Capblanc » et de « Fond Bonnet ».

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

Les constructions, mesurée au nu du mur (hors balcon, loggias, débords de toit,...), doivent être implantées :

- soit en ordre semi-continu (construction implantée à l'alignement sur une limite séparative et à plus de 3 m sur l'autre),
- soit en ordre discontinu avec des constructions implantées avec un recul minimum de 3 m.



ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 3 m est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder 7 m à l'égout du toit soit deux niveaux superposés (R+1).

Des hauteurs supérieures à celle-ci peuvent être acceptées :

- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation du présent PLU,
- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante.

ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

Toutefois pourront exceptionnellement déroger à l'ensemble des dispositions spécifiques suivantes, toutes constructions faisant l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

Toiture

Les toitures seront en tuile. La pente ne peut excéder 37%.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, à l'exception du béton brut de décoffrage, est interdit.

Clôtures

Leur hauteur ne devra pas excéder 2 m, les murs pleins donnant sur la voie publique ne pourront excéder 1,25 m.

Les équipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher une intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

ARTICLE 1AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et usagers des constructions doit être assuré sur la parcelle qui accueille la construction.

ARTICLE 1AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les arbres en bonne santé sanitaire et de qualité paysagère devront être au maximum préservés, ou en cas d'impossibilité, remplacés par des essences locales.

Pour les opérations regroupant plus de 10 logements sur des unités foncières supérieures à 5 000 m² (lotissement, ensemble d'habitations) 10 % de l'unité foncière d'un seul tenant devront obligatoirement être aménagés en espace libre commun végétalisé, distincts des aires de stationnement et des voies d'accès et/ou de dégagement.

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences locales et adaptées à la nature des sols.

ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 1AU

ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination d'habitation, excepté celles visées à l'article 1AU-2,
- les bâtiments agricoles,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs et les terrains de sports motorisés,
- les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées au fur et à mesure de la mise en place des équipements internes à la zone, sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement.

Les constructions à destination d'habitation sont autorisées que si elles sont strictement destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées et doivent être intégrés au bâtiment principal.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une **trame grisée au document graphique**, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la circulaire BSEI n°06-254 et les prescriptions portées à la connaissance de la commune (voir courrier annexé au présent document). Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

ARTICLE 1AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins nécessaires à la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimum de chaussée de 6 m et de plateforme de 10 m.

Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé de manière sécurisée en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Hors agglomération, les nouveaux accès sur :

- les routes départementales de 3eme et 4eme catégorie (RD115, RD737, RD115e1, RD115e2, RD115e3) pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.
- les routes départementales de 1ere catégorie (RD137 et RD669) sont interdits.

Caractéristiques des accès

- largeur de la voie d'accès d'au moins 5 m sans obstacle,
- longueur maximale de la voie d'accès : 50 m avec obligation que le débouché de l'accès sur la voie publique réalisé avec un pan coupé d'au moins 5 m à 45°. Cette voie d'accès ne devra comporter ni virage de rayon inférieur à 11 m ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,5 m.

ARTICLE 1AUY-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

Eau potable : Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités qui nécessite une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable et être équipé d'un dispositif anti-retour.

Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'eaux usées.

En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire,

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif, les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions nouvelles, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exutoires pérennes (débit permanent en période d'étiage).

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financière du raccordement (cf. art. L 1331-10 du code de la santé publique).

Eaux pluviales : Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, et éventuellement, leur évacuation dans le milieu naturel. Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif sont interdits. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Electricité – Téléphone :

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

ARTICLE 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la RD137 et de la RD669, il est exigé un recul minimum de :

- 35m de l'axe de la voie pour les constructions à destination d'habitation,
- 25 mètres de l'axe de la voie pour les autres constructions.

Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 15 m de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.

Toutefois, pourront être implantés en limite séparative :

- dans le cadre d'un jumelage simultané, les bâtiments de même hauteur et structure,
- dans le cas d'un bâtiment adossé à un bâtiment existant situé l'intérieur de la zone UY ou dans la zone U.

ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être :

- soit contigus,
- soit implantés en tout point à une distance minimale de 4 mètres des autres bâtiments.

ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 m au faîtage. Certains dispositifs techniques (cheminées,...) peuvent dépasser cette hauteur.

ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux.

Toute construction susceptible par son aspect de porter atteinte à l'environnement peut être interdite.

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant.

Les toitures seront en tuile ou matériau d'aspect similaire.

Les murs seront enduits ou revêtus.

ARTICLE 1AU-12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupations et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire. Cf. art. 9 des dispositions réglementaires.

ARTICLE 1AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Pour toute nouvelle construction, une haie paysagère devra être constituée par les aménageurs. Elle sera composée d'espèces variées comprenant deux étages de végétation. La végétation haute comprendra au moins deux rangs d'arbres espacés de 8m, la végétation basse comprendra des buissons de 1.20m répartis entre les arbres. Cette haie sera placée dans la zone non aedificandi du projet en bordure de la RD137.

Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Des rideaux de végétation (arbustes ou arbres d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Les plantations existantes seront conservées au maximum ; les sujets abattus seront remplacés.

ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 2AU

Rappel :

La zone 2AU est inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

ZONE A

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRI dans le secteur indice "i".

Dans la zone située derrière un ouvrage de protection contre les submersions reportées au document graphique, toute nouvelle construction est interdite excepté les installations strictement nécessaires aux activités portuaires et les travaux de mise en sécurité des biens existants.

ARTICLE A-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, sous réserve d'une implantation à proximité des bâtiments d'exploitation.

Pour les constructions repérées au document graphique au titre du R123-12 du code de l'urbanisme, est autorisé le changement de destination pour de l'habitat ou de l'hébergement hôtelier à condition que celui-ci se fasse dans le volume existant et si le niveau des équipements le permet.

Dans le **périmètre d'effondrement ou d'affaissement prévisibles de carrières** reportés sur le document graphique du règlement, seuls sont autorisés l'adaptation, la réfection et le changement de destination dans le volume de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une **trame grisée au document graphique**, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la circulaire BSEI n°06-254 et les prescriptions portées à la connaissance de la commune (voir courrier annexé au présent document). Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

ARTICLE A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins nécessaires à la collecte des ordures ménagères.

Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Hors agglomération, les nouveaux accès sur :

- les routes départementales de 3eme et 4eme catégorie (RD115, RD737, RD115e1, RD115e2, RD115e3) pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.
- les routes départementales de 1ere catégorie (RD137 et RD669) sont interdits.

ARTICLE A-4 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

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.

Une alimentation par puits captage ou forage particulier sera également possible en l'absence de réseau public d'adduction d'eau.

Eaux usées : dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La filière d'assainissement autonome sera justifiée par la fourniture des éléments techniques relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

Toute construction, mesurées au nu du mur (hors balcon, loggias, débords de toit,...), doit être implantée avec un recul minimum de :

- 25m de l'axe des RD137 et RD669 hors agglomération,
- 15 m de l'axe des autres routes départementales hors agglomération,
- 3 mètres de l'alignement de l'ensemble des autres voies ouvertes à la circulation publique,
- 8 m des berges des fossés de « Capblanc » et de « Fond Bonnet ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions, mesurées au nu du mur (hors balcon, loggias, débords de toit,...) seront implantées :

- soit à une distance minimum de 3 m des limites séparatives,
- soit sur la limite séparative à condition que la construction projetée vienne à s'adosser à un bâtiment existant.

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

Une distance d'au moins 3 m est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction d'habitation ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

Les éléments bâtis repérés au titre de l'article R123-12 du code de l'urbanisme devront conserver leur hauteur d'origine.

Dans le cadre d'un bâtiment d'exploitation, la hauteur sera limitée à 10 m au faîtage, sauf éléments techniques qui l'exigent.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

• **Pour les constructions d'habitation**

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

2. Les toitures seront en tuiles avec une pente ne pouvant excéder 37 %. Dans certains cas, l'ardoise ou similaire est autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériau.

3. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc.).

4. Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, les matériaux précaires, de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

• **Les clôtures**

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 m, les murs pleins ne pourront excéder 1,25 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise dans un souci d'homogénéité.

• **Les énergies renouvelables**

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher une intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture.

En application de l'article R123-12 du code de l'urbanisme, les éléments de patrimoine bâti reportés au document graphique doivent être préservés. Tout aménagement, restauration ou modification devra respecter le caractère du bâti originel.

ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupations et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire. Cf. art. 9 des dispositions réglementaires.

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

ARTICLE A-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N

Il est distingué un secteur NL.

ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports et loisirs motorisés,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière excepté l'extension des bâtiments existants,
- les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, industrielle, d'artisanat, de commerces, de bureaux et d'entrepôts.

Dans le secteur indicé "I", les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRI.

Dans la zone située derrière un ouvrage de protection contre les submersions reportées au document graphique, toute nouvelle construction est interdite excepté les installations strictement nécessaires aux activités portuaires et les travaux de mise en sécurité des biens existants.

Dans le secteur NL, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs du site.

ARTICLE N-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'extension limitée à 20m² des constructions existantes et leur changement de destination si le niveau des équipements le permet et si elles respectent le caractère naturel de la zone,

La construction d'annexes liées à l'habitation (garages, abris de jardin, piscines...) si elles sont situées à proximité des habitations existantes, et à condition de respecter le cadre naturel de la zone.

Dans le **périmètre d'effondrement ou d'affaissement prévisibles de carrières** reportés sur le document graphique du règlement, seuls sont autorisés l'adaptation, la réfection et le changement de destination dans le volume de la construction existante à la date d'approbation du PLU ainsi que la construction d'annexes liées à l'habitation.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une **trame grisée au document graphique**, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la circulaire BSEI n°06-254 et les prescriptions portées à la connaissance de la commune (voir courrier annexé au présent document). Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

ARTICLE N-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins nécessaires à la collecte des ordures ménagères.

Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Hors agglomération, les nouveaux accès sur :

- les routes départementales de 3eme et 4eme catégorie (RD115, RD737, RD115e1, RD115e2, RD115e3) pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.
- les routes départementales de 1ere catégorie (RD137 et RD669) sont interdits.

ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

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.

Une alimentation par puits captage ou forage particulier sera également possible en l'absence de réseau public d'adduction d'eau.

Eaux usées : dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La filière d'assainissement autonome sera justifiée par la fourniture des éléments techniques relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction, mesurées au nu du mur (hors balcon, loggias, débords de toit,...), doit être implantée avec un recul minimum de :

- 25m de l'axe des RD137 et RD669 hors agglomération,
- 15 m de l'axe des autres routes départementales hors agglomération,

- 3 mètres de l'alignement de l'ensemble des autres voies ouvertes à la circulation publique,
- 8 m des berge des fossés de « Capblanc » et de « Fond Bonnet ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions, mesurées au nu du mur (hors balcon, loggias, débords de toit,...), seront implantées :

- soit à une distance minimum de 3 m des limites séparatives,
- soit sur la limite séparative à condition que la construction projetée vienne à s'adosser à un bâtiment existant.

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

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction d'habitation ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

Les éléments bâtis repérés au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme devront conserver leur hauteur d'origine.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

En application de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme, les éléments de patrimoine bâti reportés au document graphique doivent être préservés. Tout aménagement, restauration ou modification devra respecter le caractère du bâti originel

• Pour les constructions d'habitation

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

2. Les toitures seront en tuiles avec une pente ne pouvant excéder 37 %. Dans certains cas, l'ardoise ou similaire est autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériau.

3. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc.).

4. Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, les matériaux précaires, de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

- **Les clôtures**

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 m, les murs pleins donnant sur la voie publique ne pourront excéder 1,25 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise dans un souci d'homogénéité.

- **Les énergies renouvelables**

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher une intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture.

ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupations et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire. Cf. art. 9 des dispositions réglementaires.

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

ARTICLE N-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES

- 1. PORTER A CONNAISSANCE RELATIF AUX ZONES DE DANGER LIEES AUX
CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES**

1 PORTER A CONNAISSANCE RELATIF AUX ZONES DE DANGER LIEES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Bègles, le 12/02/2009

TIGF

DOP - Région de BORDEAUX
Z.A.C. Tartifume
1 rue des Frères Lumière
33130 BEGLES
Tél. 05.57.26.54.00
Fax. 05.57.26.54.10

SOGREAH

2 av Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9

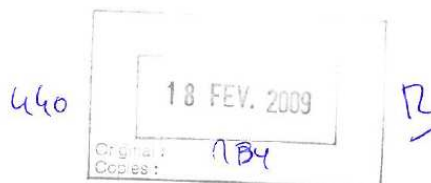
A l'attention de Mathieu BALESPOUEY

DOP-RB-T09/0070 - XL /
Affaire suivie par : X. Laurendeau

LR/AR 1A01410362863

**Objet - Plan Local d'Urbanisme
(Elaboration)**

Commune de SAINT-GERVAIS - 33



Monsieur,

Nous avons bien reçu votre courrier concernant le projet d'établissement du PLU de la commune citée en objet.

Nous vous confirmons que notre réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression traverse votre commune selon le tracé reporté sur le plan que nous vous joignons (cf. Plan TIGF n° H286).

L'implantation de ce réseau a donné lieu à l'établissement de servitudes d'utilité publique à propos desquelles nous vous joignons les documents suivants :

- les plans des Servitudes,
- le document I.3 qui devra figurer intégralement dans la pièce « servitude d'utilité publique »,
- le tableau des servitudes.

Par ailleurs, et conformément à la circulaire ministérielle du 04 août 2006 N° 2006-55, nous vous communiquons, pour l'établissement de votre PLU, les différentes zones d'effets de nos canalisations de gaz naturel à haute pression.

En conséquence il ne pourra être implanté dans la zone des dangers graves pour la vie humaine dus à la rupture totale de la canalisation suivie d'inflammation aucun nouvel Etablissement Recevant du Public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie, ni nouvel immeuble de grande hauteur, ni d'installation nucléaire de base, et en outre dans la zone des effets létaux significatifs aucun Etablissement Recevant du Public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

TIGF

Dénomination sociale : Total Infrastructures Gaz France
Adresse postale siège social : 49, avenue Dufau - BP 522 - 64010 PAU CEDEX
Tél. : +33 (0)5 59 02 76 62 - Fax : +33 (0)5 59 02 15 60 - www.tigf.fr

Capital social : 17 579 088 euros
RCS Pau 095 580 841

Enfin, dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs dus à la rupture totale de la canalisation suivie d'inflammation, nous vous demandons de tenir compte des seuils d'urbanisation suivants :

- densité d'occupation inférieure à 80 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 300 personnes pour les canalisations répondant aux emplacements de catégorie B.

Nous vous précisons que les catégories d'emplacements "A", "B" et "C", où sont implantées nos canalisations sont définies dans l'arrêté ministériel du 04 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

Définitions des zones :

Diamètre nominal de la canalisation (DN)	Pression maximale de service	Zone des dangers très graves pour la vie humaine (ELS) de part et d'autre de la canalisation En mètre	Zone des dangers graves pour la vie humaine (PEL) de part et d'autre de la canalisation En mètre	Zone des dangers significatifs (IRE) de part et d'autre d la canalisation En mètre
En mm	En Bar			
80	66.2	5	10	15

En conséquence, pour ces trois zones, il conviendra d'examiner cas par cas la compatibilité entre la présence de la conduite et les différents projets (pour lesquels nous devons impérativement être consultés) ; en cas d'incompatibilité, il y aura lieu d'étudier un aménagement du projet ou de la canalisation, afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

De plus, nous vous rappelons que TIGF souhaite être consulté d'une manière générale pour toutes modifications envisagées pour l'occupation des sols en terme de Plan Local d'Urbanisme comme de tous projets d'urbanisme (CU, PC, etc.) aux alentours de nos ouvrages (et a minima dans la bande de zonage, soit 100 m de part et d'autre de la canalisation).

Nous vous informons également que nous souhaitons uniquement être associés au « porter à connaissance », avec consultation à terme de notre service, nous n'assisterons donc pas aux commissions de travail du PLU.

Nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'assurance de nos salutations distinguées.

L'Adjoint au Chef de la Région de BORDEAUX



Jean Pierre FLORAT

PJ. Plans TIGF n° H286
Document des servitudes I.3.
Tableau des servitudes

Copie DRIRE
TIGF - Secteur de BEGLES