

## ZONE UA

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UA correspond au cœur du village ancien et aux cœurs des hameaux de *Bernos, Benon et Le Vivey*. Elle présente un caractère affirmé et une densité forte. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques du bâti traditionnel et la ' conservation de la mixité fonctionnelle.

En outre une partie du centre bourg est couverte par le périmètre de protection accordée à l'église au titre de son inscription à l'inventaire des monuments historiques, il en est de même pour la chapelle de *Benon*.

Cette zone est divisée en deux secteurs :

- secteur UA1 : secteur raccordé ou raccordable au réseau collectif d'assainissement (*source: schéma communal d'assainissement*),
- secteur UA2 : secteur en assainissement non collectif (*source : schéma communal d'assainissement*).

## **ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- a) Les constructions destinées :
  - à l'industrie,
  - à la fonction d'entrepôt,
  - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs.
- g) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

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

### **Est autorisé :**

- l'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L. 123-1-5, 7°) *sans changement de destination.*

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

### **ACCES**

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.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manoeuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

### **VOIRIE**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

**En cas de création d'une ou plusieurs voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour par une aire de manoeuvre de 10 m de rayon minimum ou par un T.**

## **ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

#### **En secteur d'assainissement collectif (secteur U A1)**

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

#### **En secteur d'assainissement non collectif (secteur UA2)**

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous

conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.

#### **Eaux pluviales :**

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projets immobiliers, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des surfaces imperméabilisées.

#### **ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX**

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité ou autres réseaux (téléphone, télédistribution, gaz) doit être alimentée en électricité ou autres réseaux dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

#### **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UA 4 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain. Des études de sols sont donc obligatoires. Non réglementé dans les autres cas.

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

**Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées.**

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, édifée en retrait de l'alignement, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

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

**Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :**

- a) Lorsque la construction est édifée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- b) Lorsque qu'un mur plein est édifée à l'alignement de la voie publique et destiné à assurer la continuité du bâti sur la voie,
- c) Dans le cas de constructions à usage d'annexes (garage, abri de jardin,...).
- d) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.
- e) Pour les piscines non couvertes.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu.

Dans le cas de l'ordre semi-continu, les constructions doivent être implantées à **3 mètres** minimum par rapport à la limite séparative.

**Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux abris de jardin.**

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

### Définition :

*Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure au faîtage des couvertures (ou l'acrotère pour les toits terrasse) en façade sur rue, au trottoir (avec une tolérance de 0 à 0,40 m en fonction de la topographie du terrain).*

*Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale au faîtage des couvertures de la construction (ou l'acrotère pour les toits terrasse) par rapport au terrain nature! (avec une tolérance de 0 à 0,40 m en fonction de la topographie du terrain).*

La hauteur des constructions, autres que des annexes, ne doit pas excéder **9 mètres**. La hauteur des annexes ne doit dépasser **4 mètres** à l'égout du toit.

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

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

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

### **PRINCIPES**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont souhaitables.

### **PAREMENTS EXTERIEURS**

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

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que l'existant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenues et restaurées autant que possible.

Les éléments de menuiserie et clôtures seront de couleur claire : blanc cassé ou gris clair dans le périmètre Monument Historique. Les éléments de serrurerie de type portails, grilles ou garde corps, portes d'entrée, seront peints de couleur bleu sombre, rouge sombre, marron sombre.

### **TOITURES**

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %, cependant les toitures terrasses sont autorisées. Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés

### **CLOTURES**

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées. La hauteur maximale des clôtures séparatives est de **2 mètres**. Dans le cas d'un mur bahut à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...)

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,80 mètres**.

#### **EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES**

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

#### **ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place par logement,
- **Pour les constructions à usage de bureaux et services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **Pour les constructions à usage de commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la surface de vente,
- **Pour les constructions à usage d'hôtellerie** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### **ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ZONE Uae**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

La zone Uae reconnaît la zone réservée à l'aérodrome.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (*source: PPRIF approuve le 19 Décembre 2008*).

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

**Toute construction ou installation autres que :**

- a) constructions à usage :  
d'entrepôt,  
de bureaux,
- b) Les constructions à usage de clôture et de mur de soutènement,
- c) Les affouillements et les exhaussements du sol,
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,

**est interdite.**

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

Non réglementé.

## **ARTICLE Uae 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES I<sup>H</sup> AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **ACCES**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être ; appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie

### **VOIRIE**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, Elles devront notamment permettre le croisement des véhicules lourds.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules, d'enlèvement des ordures ménagères et de secours notamment, puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE Uae 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **ASSAINISSEMENT**

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent, Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

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

- pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.

#### **Eaux pluviales :**

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projets immobiliers, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration sur le site des eaux de pluies M provenant des surfaces imperméabilisées.

#### **ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX**

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité ou autres réseaux (téléphone, télédistribution, gaz) doit être alimentée en électricité ou autres réseaux dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

#### **ARTICLE Uae 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES-**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article Uae4 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain. Des études de sols sont donc obligatoires.

#### **ARTICLE Uae 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques. Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

#### **ARTICLE Uae 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière, doit être au moins égale à 4 m.

#### **L'ARTICLE Uae 9-EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

##### Définition :

*La hauteur d'une construction est/a différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'éégout du toit*

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres sauf contraintes techniques dûment justifiées.

## **ARTICLE Uae 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **PRINCIPES**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont souhaitables.

### **PAREMENTS EXTERIEURS**

Les surfaces extérieures pleines (façade) ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit. Les bardages devront être de couleur sombre : vert foncé, gris, bordeaux,

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que l'existant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les éléments de serrurerie portails, grilles ou garde corps et portes d'entrée peints de couleur bleu sombre, rouge sombre,

### **TOITURES**

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %, cependant les toitures terrasses sont autorisées. Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés

Les enseignes devront être intégrées dans le volume général des bâtiments. Elles seront implantées parallèlement au mur L support sans dépassement de sa limite supérieure.

### **CLOTURES**

La hauteur maximale des clôtures séparatives est de **2,20 mètres**. Dans le cas d'un mur bahut, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir **une** hauteur supérieure à **2,00 mètres**.

### **EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES**

- L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible **depuis** l'espace public.

## **ARTICLE Uae 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE Uae 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La création ou l'extension de tous bâtiments est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés sur un minimum p de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de cette superficie.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

## **ARTICLE Uae 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé

## ZONE UB

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UB est l'extension du noyau ancien du bourg et du hameau de *Lamothe*, marquée par une mixité des fonctions urbaines, associant habitat collectif, habitat pavillonnaire, équipements collectifs, commerces, services et activités artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat.

Elle est constituée essentiellement de lotissements et d'ensembles d'habitations pavillonnaires en rez-de-chaussée ou avec un étage.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (*source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008*)

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

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

- a) Les constructions destinées :
  - à l'industrie,
  - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs.
- g) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

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

**Sont autorisés :**

- les constructions à usage artisanal à *condition* qu'elles ne présentent pas de contraintes visuelles, olfactives ou sonores pour le voisinage,
- l'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7°) *sans changement de destination*,
- les installations classées à *condition* qu'elles soient indispensables à la vie de la zone.

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

### ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

**Bande d'accès :** elle ne peut pas faire plus de 30 mètres de long et desservir plus de 1 logement.

### 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.

Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de **5 mètres** si la voie est à double sens et **3 mètres** si elle est à sens unique.

Les aménagements des voies et cheminements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur et leur revêtement que par leur pente.

En cas de création d'une ou plusieurs voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour par une aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou par un T.

## ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

### **Eaux usées :**

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projets immobiliers, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des surfaces imperméabilisées.

### **ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX**

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité ou autres réseaux (téléphone, télédistribution, gaz) doit être alimentée en électricité ou autres réseaux dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

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

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée :

- **5 mètres** par rapport à l'axe des voies communales ou à l'alignement de celle-ci pour la construction principale,
- **20 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales,
- **75 mètres** par rapport à l'axe de la RD 1215, hors des parties urbanisées (application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme),
- **50 mètres** par rapport à l'axe de la RD 1215, dans les parties urbanisées.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes et piscines, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **4 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments annexes, de surface de plancher inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux abris de jardin.**

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

### Définition :

*Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure au faitage des couvertures (ou l'acrotère pour les toits terrasse) en façade sur rue, au trottoir (avec une tolérance de 0 à 0,40 m en fonction de la topographie du terrain).*

*Dans les autres cas, H s'agit de la hauteur maximale au faitage des couvertures de la construction (ou l'acrotère pour les toits terrasse) par rapport au terrain naturel (avec une tolérance de 0 à 0,40 m en fonction de la topographie du terrain).*

Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** ne pourra être à plus de **4 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des **constructions à usage d'intérêt collectif** ne pourra excéder **10 mètres**.

**Pour toutes les autres constructions admises dans la zone**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 mètres (soit R+1)**.

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

## **ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **PRINCIPES**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont souhaitables.

### **PAREMENTS EXTERIEURS**

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

Pour les constructions contemporaines, le panel de couleur est élargi à deux teintes au choix qui s'harmonisent entre elles. Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que l'existant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenues et restaurées autant que possible.

Les éléments de menuiserie et clôtures seront de couleur claire : blanc cassé ou gris clair dans le périmètre Monument Historique. Les éléments de serrurerie de type portails, grilles ou garde corps, portes d'entrée, seront peints de couleur bleu sombre, rouge sombre, marron sombre.

### **TOITURES**

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %, cependant les toitures terrasses sont autorisées. Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés.

## CLOTURES

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées. La hauteur maximale des clôtures séparatives est de **2 mètres**. Dans le cas d'un mur bahut, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,80 mètres**.

## EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

## ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places par logement,
- **Pour les constructions à usage de bureaux et services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **Pour les constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
  - 1 place de stationnement par chambre,
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- **Pour les constructions à usage d'artisanat** : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de l'établissement.
- **Pour les constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

### Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

## ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

## ZONE UC

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UC est la seconde extension du noyau ancien du bourg et aux zones bâties pavillonnaires moyennement à peu dense des hameaux, marquée par une relative mixité des fonctions urbaines, associant habitat pavillonnaire, services et activités artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat.

Elle accueille quelques lotissements pavillonnaires qui se juxtaposent avec du bâti rural ancien et des pavillons individuels.

Cette zone est divisée en trois secteurs :

- secteur UC1 : secteur raccordé ou raccordable au réseau collectif d'assainissement (*source: schéma communal d'assainissement*),
- Secteur UC2 : secteur en assainissement non collectif (*source: schéma communal d'assainissement*),
- secteur UCL : secteur à vocation principal de loisirs.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (*source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008*).

## ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- a) Les constructions destinées :
  - à l'industrie,
  - à des entrepôts,
  - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs hormis en **secteur UCL**.
- g) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

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

**Sont autorisées :**

- les constructions à usage artisanal à *condition* qu'elles ne présentent pas de contraintes visuelles, olfactives ou sonores pour le voisinage,
- l'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L. 123-1-5,7°) *sans changement de destination*,
- les installations classées à *condition* qu'elles soient indispensables à la vie de la zone.

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

### ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

**Bande d'accès :** elle ne peut pas faire plus de 30 mètres de long et desservir plus de 1 logement.

### VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation, est soumise aux conditions suivantes :

- voies en double sens : largeur minimale de chaussée de 6 mètres, largeur minimale d'emprise de 8 mètres,
- voies à sens unique : largeur minimale de chaussée de 3 mètres, largeur minimale d'emprise de 5 mètres.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour par une aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou par un T.

## ARTICLE UC 4 ~ CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un | dispositif anti-retour d'eau.

## **ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

### **Eaux usées :**

#### **En secteur d'assainissement collectif (secteur UC1)**

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

#### **En secteur d'assainissement non collectif (secteurs UC2 et UCL)**

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.

### **Eaux pluviales :**

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projets immobiliers, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des surfaces imperméabilisées.

## **ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX**

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité ou autres réseaux (téléphone, télédistribution, gaz) doit être alimentée en électricité ou autres réseaux dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

### **ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé dans les autres cas.

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

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée :

- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales,
- **20 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes et piscines, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **4 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments annexes, de surface de plancher inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux abris de jardin.**

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

##### Définition :

*Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure au faîtage des couvertures (ou l'acrotère pour les toits terrasse) en façade sur rue, au trottoir (avec une tolérance de 0 à 0,40 m en fonction de la topographie du terrain).*

*Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale au faîtage des couvertures de la construction (ou l'acrotère pour les toits terrasse) par rapport au terrain naturel (avec une tolérance de 0 à 0,40 m en fonction de la topographie du terrain).*

Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** ne pourra être à plus de **4 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale **des constructions à usage d'intérêt collectif** ne pourra excéder **10 mètres**.

**Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres (soit R+1).**

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

#### **ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **PRINCIPES**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont souhaitables.

## PAREMENTS EXTERIEURS

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

Pour les constructions contemporaines, le panel de couleur est élargi à deux teintes au choix qui s'harmonisent entre elles, Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que l'existant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenues et restaurées autant que possible.

Les éléments de serrurerie de type portails, grilles ou garde corps, portes d'entrée, seront peints de couleur bleu sombre, rouge sombre, marron sombre.

## TOITURES

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %, cependant les toitures terrasses sont autorisées. Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés

## CLOTURES

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées. La hauteur maximale des clôtures séparatives est de 2 mètres. Dans le cas d'un mur bahut, l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,80 mètres**.

## EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

## ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places par logement,
- **Pour les constructions à usage de bureaux et services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **Pour les constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
  - 1 place de stationnement par chambre,
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- **Pour les constructions à usage d'artisanat** : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de l'établissement.
- **Pour les constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

### Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

**ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représentés au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

## ZONE UE

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UE reconnaît les secteurs à vocation d'équipements d'intérêt collectif (sportifs, scolaires et péri-scolaires, de service à la personne et de plein-air).

Cette zone concerne les secteurs du *Pateau* au nord du bourg (équipements sportifs et service à la personne), du *Lotissement* à l'ouest du bourg (équipements scolaires) et *Campet* (service à la personne et équipement associatif).

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (*source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008*).

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

**Toute construction ou installation autres que :**

- a) Les constructions d'intérêt collectif ainsi que leurs extensions et installations annexes,
  - b) Les constructions à vocation :
    - sportive,
    - de plein-air,ainsi que leurs extensions et installations annexes,
  - c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics (service à la personne, équipements scolaires et péri-scolaires, ...),
  - d) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
  - e) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone,
- est interdite.**

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **ACCES**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

### **VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation, est soumise aux conditions suivantes :

- voies en double sens : largeur minimale de chaussée de 6 mètres, largeur minimale d'emprise de 8 mètres,
- voies à sens unique : largeur minimale de chaussée de 3 mètres, largeur minimale d'emprise de 5 mètres.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour par une aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou par un T.

## **ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

### **Eaux usées :**

#### **En secteur d'assainissement collectif**

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

### **En secteur d'assainissement non collectif**

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.

### **Eaux pluviales :**

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projets immobiliers, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des surfaces imperméabilisées.

### **ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX**

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité ou autres réseaux (téléphone, télédistribution, gaz) doit être alimentée en électricité ou autres réseaux dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

### **ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UE4 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain. Des études de sols sont donc obligatoires. Non réglementée dans les autres cas.

### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée :

- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales,
- 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 1215, hors des parties urbanisées (application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme),
- 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 1215, dans les parties urbanisées.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

La distance entre deux constructions sur une même unité foncière doit être égale au double de la distance par rapport aux limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **PRINCIPES**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont souhaitables.

### **PAREMENTS EXTERIEURS**

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

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

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

Les éléments de serrurerie portails, grilles ou garde corps et portes d'entrée peints de couleur bleu sombre, rouge sombre, marron sombre.

### **TOITURES**

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %, cependant les toitures terrasses sont autorisées. Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés

### **CLOTURES**

La hauteur maximale des clôtures séparatives est de 2 mètres. Dans le cas d'un mur bahut, l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,80 mètres**.

#### **EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES**

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

#### **ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### **ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les espaces verts communs devront représentés au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

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

Non réglementé.

## **ZONE Ugv**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

La zone Ugv reconnaît l'aire d'accueil des gens du voyage.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (*source: PPRIF approuvé, le 19 Décembre 2008*).

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

**Toute construction ou installation autres que :**

- a) L'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage, sous condition de respect des prescriptions d'occupation, d'équipements, d'hygiène et de sécurité précisées aux articles Ugv4 et Ugv13,
- b) Les constructions à usage de clôture et de mur de soutènement,
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,  
**est interdite.**

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

**Non réglementé.**

## **ARTICLE Ugv 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **ACCES**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie

### **VOIRIE**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules, d'enlèvement des ordures ménagères et de secours notamment, puissent faire demi-tour.

### Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

## **ARTICLE Ugv 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **ASSAINISSEMENT**

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous Réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Concernant les dispositifs de traitement individuel :

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

- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes,

#### **Eaux pluviales :**

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projets immobiliers, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des surfaces imperméabilisées.

#### **ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX**

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité ou autres réseaux (téléphone, télédistribution, gaz) doit être alimentée en électricité ou autres réseaux dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

#### **ARTICLE Ugv 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article Ugv4 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain. Des études de sols sont donc obligatoires.

#### **ARTICLE Ugv 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Concernant la RD206, le retrait minimum d'implantation est de :

- 35 m de l'axe des constructions destinées à l'habitation,
- 25 mètres pour les autres constructions et installations.

Ailleurs, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

#### **ARTICLE Ugv 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière, doit être au moins égale à **8 m**.

#### **ARTICLE Ugv 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée

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

### Définition :

*La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le soi naturel avant terrassement et l'égout du toit.*

La hauteur des constructions ne peut excéder **4 mètres** sauf contraintes techniques dûment justifiées.

## **ARTICLE Ugv11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

La forme des bâtiments admis à l'article Ugv2 doit être simple.

Les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, ou blanc,
- tôle galvanisée,
- tout matériau non enduit et destiné à être revêtu d'un enduit.

Sont également interdits, pour un usage extérieur, les bardages métalliques bruts.

### **OUVERTURES**

Les ouvertures doivent respecter, dans leurs dimensions, leur rythme sur la façade, les proportions existantes dans la majorité C des constructions voisines.

### **CLOTURES**

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques seront constituées d'un grillage vert foncé ne pouvant excéder la hauteur de **1,60m**.

## **ARTICLE Ugv 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE Ugv 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

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

Non réglementé.

## **ZONE UL**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

La zone UL est réservée aux activités de loisirs et de plein-air.

Cette zone concerne le camping de *Fourton*.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (*source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008*).

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

### **Toute construction ou installation autres que :**

- a) Les constructions à usage d'activité sportive, de loisirs et de plein-air,
  - b) Les Habitations Légères de Loisirs,
  - c) L'installation de caravanes dans le cadre d'un camping,
  - d) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - e) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,
  - f) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
  - g) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone,
  - h) Les constructions ou activités dans la mesure où leur exploitation ne génère pas de nuisances sonores pour le voisinage,
  - i) L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau,
- est interdite.**

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **ACCES**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

### **VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation, est soumise aux conditions suivantes :

- voies en double sens : largeur minimale de chaussée de 6 mètres, largeur minimale d'emprise de 8 mètres,
- voies à sens unique : largeur minimale de chaussée de 3 mètres, largeur minimale d'emprise de 5 mètres.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour par une aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou par un T.

## **ARTICLE UL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

## ASSAINISSEMENT

### Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.

### Eaux pluviales :

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projets immobiliers, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des surfaces imperméabilisées.

## ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité ou autres réseaux (téléphone, télédistribution, gaz) doit être alimentée en électricité ou autres réseaux dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

## ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UL4 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain. Des études de sols sont donc obligatoires.

## ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée :

- **10 mètres** par rapport à l'axe des voies communales,
- **75 mètres** par rapport à l'axe de la **RD 1215**, hors des parties urbanisées (application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme),
- **50 mètres** par rapport à l'axe de la RD 1215, dans les parties urbanisées.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes.

## ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

La distance entre deux constructions sur une même unité foncière doit être égale au double de la distance par rapport aux limites - séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **PRINCIPES**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les, affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont souhaitables.

##### **PAREMENTS EXTERIEURS**

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

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que l'existant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les éléments de serrurerie de type portails, grilles ou garde corps, portes d'entrée, seront peints de couleur bleu sombre, rouge sombre, marron sombre.

##### **TOITURES**

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %, cependant les toitures terrasses sont autorisées. Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés

##### **CLOTURES**

La hauteur maximale des clôtures séparatives est de 2 mètres. Dans le cas d'un mur bahut, l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètres.

### **EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES**

L'implantation des équipement techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible

### **ARTICLE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les espaces verts communs devront représentés au moins 20% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

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

Non réglementé.

## **ZONE UY**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

La zone UY est à vocation d'activités commerciales, artisanales, industrielles et de bureaux.  
Cette zone concerne les secteurs de *Perganson, Bossège, Le Puy, Le Treytin, La Borée, Peyregourtit et Le Grand Herrat*.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008).

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

### **toute construction ou installation autres que :**

- a) les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique (commerciales, artisanales, industrielles et de bureaux),
- b) les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant aux besoins de l'activité économique (commerciales, artisanales, industrielles et de bureaux),
- c) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- d) les aires de stationnement,
- e) les éoliennes,
- f) les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- g) les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...),
- h) les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques,
- i) les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus,
- j) l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau,

**est interdite.**

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

Non réglementé.

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

### **ACCES**

Lés accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

### **VOIRIE**

Lès terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation, est soumise aux conditions suivantes :

- voies en double sens : largeur minimale de chaussée de 6 mètres, largeur minimale d'emprise de 8 mètres,
- voies à sens unique : largeur minimale de chaussée de 3 mètres, largeur minimale d'emprise de 5 mètres.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour par une aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou par un T.

## **ARTICLE UY 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET ASSAINISSEMENT**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite Publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

### **Eaux usées :**

#### **En secteur d'assainissement collectif (zone UY1)**

Les usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331,10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

#### **En secteur d'assainissement non collectif (secteur UY2)**

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.

Dans tous les cas, les eaux usées autres que domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature du rejet avant déversement dans les canalisations publiques, Les dispositions à adopter seront définies, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projets immobiliers, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des surfaces imperméabilisées.

### **ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX**

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité ou autres réseaux (téléphone, télédistribution, gaz) doit être alimentée en électricité ou autres réseaux dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

### **ARTICLE U Y 5~SUPERFICIE MINIMALE DESTERR AINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UY4 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain, Des études de sols sont donc obligatoires.

Non réglementée dans les autres cas.

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

#### **1. Dispositions applicables le long de la RD1215 :**

Application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme: **en dehors des espaces urbanisés de la commune**, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD1215.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées 25 m par rapport à l'axe de la RD1215 sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

Dans les espaces urbanisés de la commune, toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 1215,

#### 2 Dispositions applicables aux autres axes routiers :

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée :

- **10 mètres** par rapport à l'axe des voies communales,
- **20 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes.

### **ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de S' défense civile doivent être strictement respectées.

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

**A** moins que le bâtiment à construire ne jouxte le bâtiment existant, la distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale au double de la distance par rapport aux limites séparatives sans être inférieure à **10 mètres**.

- Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

### **ARTICLE UY~9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Elle est fixée à 60% de la superficie de l'unité d'implantation située en zone UY.

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

#### Définition :

*Il s'agit de la hauteur maximale au faitage des couvertures de la construction (ou l'acrotère pour les toits terrasse) par rapport au terrain naturel (avec une tolérance de 0 à 0,40 m en fonction de la topographie du terrain).*

La hauteur des constructions ne peut excéder **10 mètres** sauf contraintes techniques dûment justifiées.

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

#### **PRINCIPES**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont souhaitables.

### **PAREMENTS EXTERIEURS**

Les surfaces extérieures pleines (façade) ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit. Les bardages devront être de couleur sombre : vert foncé, gris, bordeaux,

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que l'existant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les éléments de serrurerie de type portails, grilles ou garde corps, portes d'entrée, seront peints de couleur bleu sombre, rouge sombre, marron sombre.

### **TOITURES**

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %, cependant les toitures terrasses sont autorisées. Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés

### **ENSEIGNES**

Les enseignes devront être intégrées dans le volume général des bâtiments. Elles seront implantées parallèlement au mur support sans dépassement de sa limite supérieure.

### **ZONE DE STOCKAGE ET DEPOTS DE MATERIAUX**

Les zones de stockage et de dépôts de matériaux liés aux activités autorisées ne devront pas être implantées en front de rue. En cas d'impossibilité technique, elles devront être masquées.

### **CLOTURES**

La hauteur maximale des clôtures séparatives est de **2,20 mètres**. Dans le cas d'un mur bahut, l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir **une** hauteur supérieure à **2,00 mètres**.

### **EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES**

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

## **ARTICLE UY12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Constructions à usage de bureaux, de services, industriel et artisanal** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface de plancher du bâtiment

**Constructions à usage de commerce** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente et/ou d'exposition

**Constructions à usage d'entrepôt** : **une** place de stationnement pour **120 m<sup>2</sup>** de surface hors œuvre.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules lourds et des véhicules ./rie livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

## **ARTICLE UY 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La création ou l'extension de tous bâtiments est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, une bande de 30m en bordure de RD 1215 sera réservée en espace boisé arbres ou arbustes à planter.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la Meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de cette superficie.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Le maintien en état des constructions et installations de toutes natures est obligatoire sur une profondeur de 50 m, ainsi que sur 10 m de part et d'autre des voies privées.

<b>ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b>
---

Non réglementé.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**

## ZONE 1AU

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone 1AU recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle. Cette zone concerne les secteurs de *Le Pateau*, *Lorthe* et *Loustalot*.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- soit sous forme d'opération d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (*source: PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008*)

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

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

- a) Les constructions destinées :
  - à l'industrie,
  - à la fonction d'entrepôt,
  - à l'exploitation agricole ou forestière,
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par V an.
- d) Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

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

**Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1AU1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat et de bureaux, sont admises à condition de respecter :**

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement, et la protection sonore par rapport à l'environnement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous conditions :

### **1- Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :**

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les constructions à usage :

- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de clôture et de mur de soutènement.

### **2- Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :**

A condition que :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné (voir les Orientations d'Aménagement et de Programmation),
- les opérations portent sur une surface minimum de 5000 m<sup>2</sup> ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 5000 m<sup>2</sup>.

**Sont admises :**

- Les constructions à usage :
  - d'habitation
  - d'équipements d'intérêt collectif,
  - d'hébergement hôtelier,
  - de commerces et de bureaux,
  - de constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public

### **ARTICLE IAU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **ACCES**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

**Bande d'accès** : elle ne peut pas faire plus de 30 mètres de long et desservir plus de 1 logement.

#### **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.

**Dans** tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de **5 mètres** si la voie est à double sens et **3 mètres** si elle est à sens unique.

Les aménagements des voies et cheminements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par Sur largeur et leur revêtement que par leur pente.

En cas de création d'une ou plusieurs voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour par une aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou par un T.

### **ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une 'conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### **ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

#### **Eaux usées :**

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projets immobiliers, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des surfaces imperméabilisées.

#### **ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX**

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité ou autres réseaux (téléphone, télédistribution, gaz) doit être alimentée en électricité ou autres réseaux dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

#### **ARTICLE IAU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée :

- **5 mètres** par rapport à l'axe des voies communales ou à l'alignement de celle-ci pour la construction principale,
- **20 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes et piscines, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **4 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments annexes, de surface de plancher inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux abris de jardin.**

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

*Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure au faîtage des couvertures (ou l'acrotère pour les toits terrasse) en façade sur rue, au trottoir (avec une tolérance de 0 à 0,40 m en fonction de la topographie du terrain).*

*Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale au faîtage des couvertures de la construction (ou l'acrotère pour les toits Errasse) par rapport au terrain naturel (avec une tolérance de 0 à 0,40 m en fonction de la topographie du terrain).*

Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** ne pourra être à plus de **4 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la instruction principale.

La hauteur maximale des **constructions à usage d'intérêt collectif** ne pourra excéder **10 mètres**.

**Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres (soit +1).**

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

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

### **PRINCIPES**

Aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 être.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont Souhaitables.

### **PAREMENTS EXTERIEURS**

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

Pour les constructions contemporaines, le panel de couleur est élargi à deux teintes au choix qui s'harmonisent entre elles.

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

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

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenues et restaurées autant que possible.

Les éléments de serrurerie de type portails, grilles ou garde corps, portes d'entrée, seront peints de couleur bleu sombre, rouge sombre, marron sombre.

### **TOITURES**

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %, cependant les toitures terrasses sont autorisées. Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés

### **CLOTURES**

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées. La hauteur maximale des clôtures séparatives est de 2 mètres. Dans le cas d'un mur bahut, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètres.

### **EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES**

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

## **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et ; installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places par logement,
- **Pour les constructions à usage de bureaux et services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.

- **Pour les constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
  - 1 place de stationnement par chambre,
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- **Pour les constructions à usage d'artisanat** : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de L l'établissement.
- **Pour les constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

**Toutefois :**

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

**Article 1AU 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations - ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins **10%** de la surface **totale de** l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

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

Le C.O.S. est fixé à **0,50**.

## ZONE 1AUY

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone 1AUY recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques (artisanales, de commerces, de bureaux) ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif. Cette zone concerne le secteur de *Champ de Saussac-Nord*.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à pour terme :

- soit sous forme d'opération d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de Construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article 1AUY2).

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (*source : PPRIF Approuvé le 19 Décembre 2008*)

## **ARTICLE 1 AUY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
- b) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation.
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- d) Les Habitations Légères de Loisirs, les mobil-homes et les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les installations d'élimination de déchets,
  - les parcs d'attraction ouverts au public.

## **ARTICLE 1AUY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**les occupations et utilisations du sol désignés ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale ou de bureaux) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

### **1. Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :**

sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les constructions à usage :

- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de clôture et de mur de soutènement

### **2. Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :**

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné (voir les Orientations d'Aménagement et de Programmation).

### **Sont admises :**

- a) les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique,
- b) les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant aux besoins de la dite activité,
- c) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- d) les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,
- e) les aires de stationnement et les dépôts de véhicules,
- f) A les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- g) les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...),
- h) les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques,
- i) les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus

### **ARTICLE 1AUY 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **ACCES**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

#### **VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation, est soumise aux conditions suivantes :

- voies en double sens : largeur minimale de chaussée de 6 mètres, largeur minimale d'emprise de 8 mètres,
- voies à sens unique : largeur minimale de chaussée de 3 mètres, largeur minimale d'emprise de 5 mètres.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de Protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour par une aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou par un T.

### **ARTICLE 1AUY 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE p D'ASSAINISSEMENT**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### **ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

##### **Eaux usées :**

ses de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement : piscine relèvent également des dispositions de l'article L. 1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en as caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Dans tous les cas, les eaux usées autres que domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature du rejet avant déversement dans les canalisations publiques. Les dispositions à adopter seront définies, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 644 du code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Aire de ne pas aggraver la situation en aval de projets immobiliers, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des surfaces imperméabilisées.

#### **ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX**

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité ou autres réseaux (téléphone, télédistribution, gaz) doit être augmenté en électricité ou autres réseaux dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Ce raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, de gaz doit être réalisé en ' souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

#### **ARTICLE 1AUY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à j modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée :

- **10 mètres** par rapport à l'axe des voies communales,
- **20 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales,
- **75 mètres** par rapport à l'axe de la **RD 1215**, hors des parties urbanisées (application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme),
- 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 1215, dans les parties urbanisées.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes,

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte le bâtiment existant, la distance entre deux constructions édifiées sur une même f unité foncière doit être au moins égale au double de la distance par rapport aux limites séparatives sans être inférieure à 10 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

#### **ARTICLE 1 AUY 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Elle est fixée à 60% de la superficie de l'unité d'implantation située en zone UY.

#### **ARTICLE 1AUY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

*Il s'agit de la hauteur maximale au faitage des couvertures de la construction (ou l'acrotère pour les toits terrasse) par rapport au terrain naturel (avec une tolérance de 0 à 0,40 m en fonction de la topographie du terrain).*

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres sauf contraintes techniques dûment justifiées.

## **ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **PRINCIPES**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont souhaitables.

### **PAREMENTS EXTERIEURS**

Les surfaces extérieures pleines (façade) ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit. Les bardages devront être de couleur sombre : vert foncé, gris, bordeaux,.....

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que l'existant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les éléments de serrurerie portails, grilles ou garde corps et portes d'entrée peints de couleur bleu sombre, rouge sombre, marron sombre.

### **TOITURES**

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %, cependant les toitures terrasses sont autorisées. Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés

### **ENSEIGNES**

Les enseignes devront être intégrées dans le volume général des bâtiments. Elles seront implantées parallèlement au mur y support sans dépassement de sa limite supérieure.

### **ZONE DE STOCKAGE ET DEPOTS DE MATERIAUX**

Les zones de stockage et de dépôts de matériaux liés aux activités autorisées ne devront pas être implantées en front de rue. En cas d'impossibilité technique, elles devront être masquées.

### **CLOTURES**

La hauteur maximale des clôtures séparatives est de **2,20 mètres**. Dans le cas d'un mur bahut, l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,00 mètres.

### **EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES**

Implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

## **ARTICLE 1AU12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Constructions à usage de bureaux, de services, industriel et artisanal** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface de plancher du bâtiment
- **Constructions à usage de commerce** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente et/ou d'exposition
- **Constructions à usage d'entrepôt** : une place de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules lourds et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

**ARTICLE IAUY 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La création ou l'extension de tous bâtiments est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, une bande de 30m en bordure de RD 1215 sera réservée en espace boisé arbres ou arbustes à planter.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de cette superficie.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs. Le maintien en état des constructions et installations de toutes natures est obligatoire sur une profondeur de 50 m, ainsi que sur 10 m de part et d'autre des voies privées.

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

Non réglementé.

## ZONE 2AU

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone 2AU recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme.

Cette zone concerne les secteurs de *Le Couynieu* et de *La Route de Pauillac*.

Les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision simplifiée au plan.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (*source: PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008*).

## **ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

**toute construction ou installation, à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et autre que:**

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'elles n'engendrent pas de nuisances sonores pour le voisinage,
- b) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus,
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...),
- d) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques, **est interdite.**

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'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.

### **ACCES**

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 :

- leurs caractéristiques géométriques 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 en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

## **ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAU PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **ASSAINISSEMENT**

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement.

#### **ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de Taxe des voies existantes. L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée "lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans tous les cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une t construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**Espaces libres**

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

**Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

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

Non réglementé.

## **ZONE 2AUE**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

La zone 2AUE recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'équipements d'intérêt collectif. Cette zone concerne *Le Pateau*.

Les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision simplifiée du plan.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (*source: PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008*).

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

**Toute construction ou installation, à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et autre que :**

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'elles n'engendrent pas de nuisances sonores pour le voisinage,
- b) L'aménagement, l'extension et les annexes existantes dans la zone avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U.,
- c) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus,
- d) Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...),
- e) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques, **est interdite.**

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'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.

### **ACCES**

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 :

- leurs caractéristiques géométriques 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 en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

## **ARTICLE 2AUE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **ASSAINISSEMENT**

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, qu'une étude d'assainissement soit effectuée Préalablement à toute autorisation.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission inter Services de l'Eau en ; date du 7 mai 1999).

Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement.

#### **RTICLE 2AUE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **RTICLE 2AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Concernant la RD1<sup>E8</sup>, le retrait minimum d'implantation est de :

- 25 m de l'axe des constructions destinées à l'habitation,
- 20 mètres pour les autres constructions et installations.

Ailleurs, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes. L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans tous les cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une Construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE 2AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUE 9 - EMPRISE AU SOLDES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

Non réglementé,

#### **ARTICLE 2AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **ARTICLE 2AUE12 -OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE 2AUE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES ROUSES CLASSES**

**Espaces libres**

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

**Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

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

Non réglementé.

## **ZONE 2AUY**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

La zone 2AUY recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme.

Cette zone concerne *Champ de Saussac Nord*.

Les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision simplifiée du plan.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (*source: PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008*).

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

**Toute construction ou installation, à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et autre n que:**

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- b) Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...),
- c) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- d) Les clôtures,

**est interdite.**

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUY 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'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.

### **ACCES**

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 :

- leurs caractéristiques géométriques 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 en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

## **ARTICLE 2AUY 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **ASSAINISSEMENT**

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L. 1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

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

- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).  
pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau 'public d'assainissement.

**ARTICLE 2AUY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes.  
L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans tous les cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une ^construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE 2AUY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUY12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUY 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

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

Non réglementé

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

## ZONE A

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone A comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone comprend trois secteurs :

- **un secteur Ah** reconnaissant des secteurs de taille et de capacité de construction limitées où sont autorisées les constructions neuves liées à une exploitation agricole existante (gîte, bâtiment de vente et camping à la ferme),
- **un secteur A1** reconnaissant des secteurs de taille et de capacité de construction limitées caractérisés par la présence de constructions existantes, isolées en zone agricole, où sont autorisées les annexes aux constructions existantes ainsi que le changement de destination et l'extension de l'existant,
- **un secteur Aae** reconnaissant les terrains agricoles situés aux abords de l'aérodrome.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (*source: PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008*).

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (*source : PPRI approuvé le 16 Juin 2003*).

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article A 2.

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

- 1) **En dehors du secteur inondable de l'estuaire de la Gironde sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après, à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage :**
  - a) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - b) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
  - c) l'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7°) sans changement de destination.
- 2) **En secteur A1, seuls sont autorisés les constructions et installations désignées ci-après, à condition :**
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
  - qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants,
  - a) les annexes aux constructions existantes, limités à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - b) les piscines,
  - c) le changement de destination à vocation d'habitat,
  - d) les démolitions,
  - e) les extensions aux constructions existantes, à vocation d'habitat, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante sans que l'ensemble (surface existante + surface en extension) ne dépasse 230 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 3) **En secteur Ah, seuls sont autorisés les constructions et installations désignées ci-après, à condition :**
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
  - qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants,
  - a) les constructions nouvelles liées et nécessaires à l'exploitation agricole (notamment gîte, bâtiment de vente directe, camping à la ferme),
  - b) les annexes aux constructions existantes, limités à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - c) les piscines,
  - d) le changement de destination d'un bâtiment agricole vers un bâtiment à vocation d'hébergement touristique (chambre d'hôtes et gîtes) et/ou de bâtiments de vente directe et lié et nécessaire à l'exploitation agricole,
  - e) les démolitions,
  - f) les extensions aux constructions existantes, à vocation d'habitat, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante sans que l'ensemble (surface existante + surface en extension) ne dépasse 230 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 4) **En secteur inondable sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI (joint en pièce 5\_Annexes du présent dossier de PLU).**

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

### **ACCES**

#### **Dispositions générales**

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.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. **Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.**

Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve e l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée. es accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée. Cette distance est portée à 100 mètres lorsque la voie est classée à grande circulation.

## **VOIRIE**

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

## **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti- retour d'eau. Toutefois, il peut être prévu la mise en œuvre d'un forage unifamilial suivant les dispositions de la MISE.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

#### **En secteur d'assainissement collectif**

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement (des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L. 1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

#### **En secteur d'assainissement non collectif**

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminés conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille r et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition ; de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours " d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux / ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, ou viticoles, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, { dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit

#### **Eaux pluviales**

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

## **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Concernant la RD206, le retrait minimum d'implantation est de :

- 25 m de l'axe des constructions destinées à l'habitation,
- 20 mètres pour les autres constructions et installations.

Concernant les RD 104 et RD1<sup>E</sup>8, le retrait minimum d'implantation est de :

- 25 m de l'axe des constructions destinées à l'habitation,
- 20 mètres pour les autres constructions et installations.

Ailleurs, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer:

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 1215, hors des parties urbanisées (application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme),
- 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 1215, dans les parties urbanisées.
- 15 m par rapport à l'axe des autres Routes Départementales,
- 8 m par rapport à l'axe ou à 5 m au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du 1 P-L-U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements, les extensions et les reconstructions de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**En secteurs Ah et A1** : l'emprise au sol des constructions est limitée à 5 % de la surface totale de l'unité foncière du secteur ; concerné.

Ailleurs, non réglementé.

## **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition :*

*La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.*

La hauteur maximale à l'égout est fixée à 7 m pour les bâtiments d'habitation, et à 12 m pour les autres bâtiments.

Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos, etc...).

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages environnants.

Les paraboles et les unités extérieures de climatiseur et de pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

#### **FAÇADES**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures, hormis la pierre de taille.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes vives et de blanc pur sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

#### **TOITURES**

Pour les bâtiments à usage agricole, les teintes vives sont interdites.

Pour les autres constructions d'architecture traditionnelle, les toitures respecteront les pentes des toits de Gironde qui sont comprises entre 30% et 40%. Les couvertures seront en matériaux traditionnels de type canal ou similaire, type zinc ou cuivre.

#### **BÂTIMENTS ANNEXES**

Pour les constructions à usage d'habitation, les garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

### **ARTICLE A12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES (BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

Les dépôts de matériel doivent être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

## ZONE N

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone N englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels.

Elle comprend quatre **secteurs** :

- **Np** : secteur correspondant pour l'essentiel au Marais du Haut-Médoc, classés en zone Natura 2000, ainsi qu'aux zones humides et espaces naturels sensibles du bourg. Ce secteur concerne *Les Marais des Châteaux, Les Marais des Graveyron, Les Marais de Lorthe, Les Marais de Lamothe, Le Paiut de Haut, Le Treytin et le Bourg-Sud,*
- **NL** : secteur à vocation d'activités de loisirs et d'activités de plein-air. Ce secteur concerne *Bernos,*
- **Npv** : secteur d'implantation de panneaux photovoltaïques et/ou d'un radar météorologique. Ce secteur concerne *La Baraque-Nord, Les Parcs de Haut, Peynagan et Le Jonc,*
- **Nh** : secteur naturel de taille et de capacité d'accueil de constructions limitées. Ce secteur concerne *Le Ferron, Mourian, Bernada, Sénajou, Larousse, Cartujac, Le Drapeï Dévidas.*

Elle est également concernée par un secteur de carrières au lieu-dit *Bayron.*

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (*source: PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008*).

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (*source: PPRI approuvé le 16 Juin 2003*).

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article N 2. Toutes les occupations et utilisation du sol est interdites **en secteur Np**.

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

- 1) En dehors du secteur inondable de l'estuaire de la Gironde, et hormis en secteurs NL et Npv, sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées, à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage :
  - a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
  - b) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
    - La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination pour de l'habitat desdits bâtiments sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande.
    - L'extension aux constructions existantes, à vocation d'habitat, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante sans que l'ensemble (surface existante + surface en extension) ne dépasse 230 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles existants, et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
    - Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
      - les campings dits "à la ferme" (5 emplacements maximum), soumis à simple déclaration,
      - les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante,
      - les annexes aux constructions existantes, limités à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - c) Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des publics ou d'intérêt collectifs à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
  - d) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
  - e) Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.
  - f) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
  - g) Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole et de l'exploitation forestière.
  - h) Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.
  - i) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
  - j) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L123-1-5, 7°) sans changement de destination.

### **En secteur Nh, sont également autorisées :**

Les constructions et installations désignées ci-après, [à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage:

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'habitation
- b) Les annexes aux constructions existantes, limités à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- c) Les piscines,
- d) Le changement de destination à vocation d'habitat,.
- e) Les démolitions,
- f) Les extensions aux constructions existantes, à vocation d'habitat, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante sans que l'ensemble (surface existante + surface en extension) ne dépasse 230 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **En secteur NL sont seules autorisées :**

**Les constructions et installations nécessaires aux activités sportives, de loisirs et d'accueil du public.**

Dans le secteur Npv sont seules autorisées :

- a) Les installations et constructions liées à l'exploitation et au fonctionnement de centrales productrices d'énergies renouvelables,
  - b) Les radars météorologiques.
- 2) En secteur inondable sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI (**joint en pièce 5. Annexes du présent dossier de PLU**).

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

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.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des Caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les accès sur les Routes Départementales sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite ; publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres ; établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées :**

##### **En secteur d'assainissement collectif**

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

##### **En secteur d'assainissement non collectif**

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminés conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux,
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

##### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Concernant la RD206, le retrait minimum d'implantation est de :

- 25 m de l'axe des constructions destinées à l'habitation,
- 20 mètres pour les autres constructions et installations.

Concernant les RD104 et RD1<sup>E</sup>8, le retrait minimum d'implantation est de :

- 25 m de l'axe des constructions destinées à l'habitation,
- 20 mètres pour les autres constructions et installations.

Ailleurs, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 1215, hors des parties urbanisées (application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme),
- **50 mètres** par rapport à l'axe de la RD 1215, dans les parties urbanisées.
- **15 m** par rapport à l'axe des autres Routes Départementales,
- **8 m** par rapport à l'axe ou à **5 m** au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

Non réglementé.

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

**En secteur Nh** : l'emprise au sol est limitée à 25% de la surface totale de l'unité foncière.

**En secteur NL** : l'emprise au sol est limitée à 15% de la surface totale de l'unité foncière.

Ailleurs, non réglementé.

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

*Définition :*

*La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit, La hauteur maximale à l'égout est fixée à 7 m pour les bâtiments d'habitation, et à 10 m pour les autres bâtiments.*

Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos, etc...).

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

Les paraboles et les unités extérieures de climatiseur et de pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

### **FAÇADES**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc pur sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

### **TOITURES**

Pour les bâtiments à usage agricole, les teintes vives sont interdites.

Pour les autres constructions d'architecture traditionnelle, les toitures respecteront les pentes des toits de Gironde qui sont comprises entre 30% et 40%. Les couvertures seront en matériaux traditionnel de type canal ou similaire, type zinc ou cuivre.

### **BATIMENTS ANNEXES**

Ils sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

## **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Utiliser pour les clôtures des systèmes traditionnels : haies vives d'essences locales, poteaux et traverses de châtaigniers,... et réserver les clôtures métalliques apparentes au seul usage agricole.

Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations qui ne sont pas à vocation d'habitation.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Dans le secteur NL** : conserver, entretenir et renouveler les plantations existantes en privilégiant les arbres ou arbustes à feuilles non persistantes d'essences locales.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.