



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE SALLEBOEUF

PLU

REGLEMENT

|                                                           | Prescrit   | Arrêté   | Approuvé   |
|-----------------------------------------------------------|------------|----------|------------|
| Révision du POS/Élaboration du PLU                        | 03/11/08   | 21/12/10 | 12/09/11   |
| Révision du PLU                                           | 09/10/17   | 08/07/19 | 02/03/20   |
| Modification n°1 du PLU                                   | 24/01/2022 |          | 12/02/2024 |
| Modification n°2 du PLU                                   | 24/01/2022 |          | 12/02/2024 |
| Vu pour être annexé à la décision municipale de ce jour : |            | Le Maire |            |



Verdi Conseil  
Midi Atlantique

**UA64.**  
PARIS | BOISSY  
URBANISTES & ASSOCIÉS

# SOMMAIRE

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Préambule .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>1</b> |
| 1 – Champ d’application territorial du plan local d’urbanisme .....                                                                                                                                                                                                                                | 1        |
| 2 – Contenu du règlement .....                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1        |
| 3 – Portée réglementaire à l’égard des autres législations .....                                                                                                                                                                                                                                   | 2        |
| <b>Titre 1 .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>3</b> |
| <b>DISPOSITIONS GENERALES.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>3</b> |
| 1 Division du territoire en zones .....                                                                                                                                                                                                                                                            | 4        |
| 2 Composition du règlement des zones .....                                                                                                                                                                                                                                                         | 6        |
| 3 Adaptations mineures .....                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6        |
| 4 Bâtiments détruits ou démolis .....                                                                                                                                                                                                                                                              | 7        |
| 5 Restauration ou reconstruction d’immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques<br>7                                                                                                                                                                                |          |
| 6 Accessibilité des personnes handicapées .....                                                                                                                                                                                                                                                    | 7        |
| 7 Bâtiment existant non conforme au règlement .....                                                                                                                                                                                                                                                | 7        |
| 8 Opérations d’aménagement .....                                                                                                                                                                                                                                                                   | 7        |
| 9 Éléments de patrimoine identifiés en vertu des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l’urbanisme.....                                                                                                                                                                                        | 8        |
| 10 Espaces boisés classés (EBC) en vertu de l’article L.113-1 du code de l’urbanisme.....                                                                                                                                                                                                          | 9        |
| 11 Trame verte et bleue.....                                                                                                                                                                                                                                                                       | 9        |
| 12 Clôtures.....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 9        |
| 13 Dispositions spécifiques à l’utilisation de matériaux renouvelables, matériaux ou procédés de construction<br>permettant d’éviter l’émission de gaz à effet de serre, à l’installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux<br>pluviales ou la production d’énergie renouvelable ..... | 9        |
| 14 Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d’intérêt général et aux espaces verts<br>10                                                                                                                                                                                 |          |
| 15 Marges de recul et accès sur toutes départementales hors agglomération .....                                                                                                                                                                                                                    | 10       |
| 16 Isolement acoustique des constructions à usage d’habitation .....                                                                                                                                                                                                                               | 11       |
| 17 Informations sur la prise en compte des risques.....                                                                                                                                                                                                                                            | 12       |
| 18 Autres dispositions et recommandations .....                                                                                                                                                                                                                                                    | 12       |
| 19 Performances énergétiques et environnementales .....                                                                                                                                                                                                                                            | 12       |
| 20 Droit à la commune pour les personnes handicapées .....                                                                                                                                                                                                                                         | 12       |

|                                                                                        |                                                                                                                                                             |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 21                                                                                     | Ouvrages spécifiques et constructions et installations liées aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif..... | 13         |
| 22                                                                                     | Changement de destination.....                                                                                                                              | 13         |
| 23                                                                                     | Rappels généraux pour chaque zone.....                                                                                                                      | 13         |
| 24                                                                                     | Cours d'eau et fossés .....                                                                                                                                 | 14         |
| 25                                                                                     | Gestion des zones de contact pour prévenir les conflits d'usage et limiter les nuisances.....                                                               | 14         |
| 26                                                                                     | Voies de desserte et accès .....                                                                                                                            | 15         |
| 27                                                                                     | Conditions de desserte par les réseaux .....                                                                                                                | 16         |
| 28                                                                                     | Plans départementaux pour la pratique des sports de nature .....                                                                                            | 19         |
| 29                                                                                     | Lexique réglementaire.....                                                                                                                                  | 19         |
| 30                                                                                     | Palette végétale.....                                                                                                                                       | 38         |
| <b>Titre 2 .....</b>                                                                   |                                                                                                                                                             | <b>41</b>  |
| <b>Dispositions APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>                               |                                                                                                                                                             | <b>41</b>  |
| <b>Dispositions particulières relatives à la zone UA.....</b>                          |                                                                                                                                                             | <b>43</b>  |
| Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités..... |                                                                                                                                                             | 43         |
| Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....       |                                                                                                                                                             | 47         |
| Thème n°3 : Equipement et réseaux.....                                                 |                                                                                                                                                             | 56         |
| <b>Dispositions particulières relatives à la zone UB.....</b>                          |                                                                                                                                                             | <b>57</b>  |
| Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités..... |                                                                                                                                                             | 57         |
| Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....       |                                                                                                                                                             | 61         |
| Thème n°3 : Equipement et réseaux.....                                                 |                                                                                                                                                             | 70         |
| <b>Dispositions particulières relatives à la zone UC .....</b>                         |                                                                                                                                                             | <b>71</b>  |
| Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités..... |                                                                                                                                                             | 71         |
| Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....       |                                                                                                                                                             | 76         |
| Thème n°3 : Equipement et réseaux.....                                                 |                                                                                                                                                             | 87         |
| <b>Dispositions particulières relatives à la zone UD.....</b>                          |                                                                                                                                                             | <b>89</b>  |
| Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités..... |                                                                                                                                                             | 89         |
| Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....       |                                                                                                                                                             | 93         |
| Thème n°3 : Equipement et réseaux.....                                                 |                                                                                                                                                             | 102        |
| <b>Dispositions particulières relatives à la zone UE.....</b>                          |                                                                                                                                                             | <b>103</b> |
| Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités..... |                                                                                                                                                             | 103        |

|                                                                                        |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....       | 106        |
| Thème n°3 : Equipement et réseaux.....                                                 | 107        |
| <b>Dispositions particulières relatives à la zone UY .....</b>                         | <b>109</b> |
| Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités..... | 109        |
| Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....       | 113        |
| Thème n°3 : Equipement et réseaux.....                                                 | 116        |
| <b>Titre 3 .....</b>                                                                   | <b>117</b> |
| <b>Dispositions APPLICABLES AUX ZONES à urbaniser .....</b>                            | <b>117</b> |
| <b>Dispositions particulières relatives à la zone 1AU.....</b>                         | <b>119</b> |
| Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités..... | 119        |
| Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....       | 123        |
| Thème n°3 : Equipement et réseaux.....                                                 | 131        |
| <b>Dispositions particulières relatives à la zone 2AU.....</b>                         | <b>133</b> |
| Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités..... | 133        |
| Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....       | 135        |
| Thème n°3 : Equipement et réseaux.....                                                 | 137        |
| <b>Dispositions particulières relatives à la zone 1AUY.....</b>                        | <b>139</b> |
| Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités..... | 139        |
| Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....       | 143        |
| Thème n°3 : Equipement et réseaux.....                                                 | 146        |
| <b>Titre 4 .....</b>                                                                   | <b>147</b> |
| <b>Dispositions APPLICABLES AUX ZONES Agricoles.....</b>                               | <b>147</b> |
| <b>Dispositions particulières relatives à la zone A .....</b>                          | <b>149</b> |
| Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités..... | 149        |
| Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....       | 154        |
| Thème n°3 : Equipement et réseaux.....                                                 | 163        |
| <b>Titre 5 .....</b>                                                                   | <b>165</b> |
| <b>Dispositions APPLICABLES AUX ZONES Naturelles .....</b>                             | <b>165</b> |

---

|                                                                                        |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Dispositions particulières relatives à la zone N .....</b>                          | <b>167</b> |
| Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités..... | 167        |
| Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....       | 174        |
| Thème n°3 : Equipement et réseaux.....                                                 | 183        |

## PREAMBULE

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 151.1 et suivants et R 151-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### 1 – Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Salleboeuf.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes. Il s'applique également aux :

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- ☐ Démolitions (article L. 421-3 du code de l'urbanisme).

### 2 – Contenu du règlement

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières. Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- ☐ Des espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer, identifiés en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme ;
- ☐ Des éléments de patrimoine et de paysage identifiés en vertu des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- ☐ Des emplacements réservés identifiés en vertu de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme ;
- ☐ Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés en vertu de l'article R 123-11-i du code de l'urbanisme
- ☐ Des changements de destination en vertu de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Le présent document est constitué :

- ☐ D'un préambule ;
- ☐ De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I), comprenant le lexique réglementaire explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document ;
- ☐ De dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre II), aux zones à urbaniser (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), zones naturelles (Titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement ;
- ☐ D'annexes constituées de :
  - ↗ Une liste de végétaux (essences locales) conseillée pour les haies et plantations ;
  - ↗ Une liste des principaux éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
  - ↗ Une liste des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ;
  - ↗ Une liste des emplacements réservés.

Par ailleurs, le présent document contient des croquis explicatifs permettant d'en faciliter la compréhension. Contrairement aux dispositions écrites, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.

### 3 – Portée réglementaire à l'égard des autres législations

En dehors des règles figurant dans le présent règlement, d'autres dispositions sont applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment :

- ☐ Des règles générales du code de l'urbanisme ;
- ☐ Des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements sous réserve des dispositions du code susvisé ;
- ☐ Des dispositions dudit code relatives aux voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale ;
- ☐ Des dispositions du code de l'urbanisme concernant la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre et la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien ;
- ☐ Des dispositions du code précité relatives aux travaux ou aux constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique ;
- ☐ Des servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 du code de l'urbanisme.

# TITRE 1

## DISPOSITIONS GENERALES

## 1 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est partagé en plusieurs zones : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

La sectorisation par zone complète le zonage général et permet ainsi de différencier certaines parties de la zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome, il est juridiquement rattaché à la zone de laquelle il dépend. Le règlement de ladite zone s'y applique à l'exception de prescriptions particulières.

### Les zones urbaines, dites zones U

Les zones U sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.

Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés de la commune et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation présentent une capacité suffisante permettant d'admettre immédiatement les constructions dans les zones urbaines. Les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement s'appliquent à ces zones.

Elles recouvrent :

- ❑ la zone UA : zone urbaine correspondant au centre bourg historique (urbanisation ancienne) ;
- ❑ la zone UB : zone correspondant aux secteurs d'urbanisation des années 1980 à vocation d'habitat, de commerces et de services et situés en continuité immédiate du centre. Les constructions y sont en général édifiées en discontinu.
- ❑ la zone UC : zone correspondant aux secteurs d'urbanisation contemporaine majoritairement pavillonnaire et peu dense, en continuité et en périphérie proche du centre bourg de Salleboeuf, intégrant les opérations récentes de lotissements. Elle intègre aussi le secteur fortement développé de la Planteyre. A vocation d'habitat, la zone présente une typologie discontinue du bâti existant. Elle comprend un secteur :
  - le secteur UCi, au niveau des lieu-dit de Pugelon, et Patenne concernés par un risque inondation par débordement du Lestey.
- ❑ la zone UD : zone correspondant à des secteurs d'urbanisation diffuse et très peu dense situés en périphérie ou d'anciens hameaux : Claverie en continuité du bourg au sud-est, Cure-Bourse au sud de la commune, Les Faures à l'ouest, Curat au nord du bourg et les Pontons au nord-est de la commune. A vocation d'habitat, la zone présente une typologie discontinue du bâti existant. Elle comprend un secteur :
  - le secteur UDa, au niveau du lieu-dit les Pontons, véritable ancien village excentré, se différenciant par une typologie d'habitat ancien agricole plus dense ;
  - le secteur UD1, au niveau des Pontons, des Faures et de La Rouille, où le développement est limité.
- ❑ la zone UE : zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements publics structurants (équipements sportifs et de nature notamment). Elle comprend un secteur :
  - le secteur UEI, destiné à l'accueil de jardins familiaux, partagés, etc. et à l'accueil d'installations à vocation de loisirs et de découverte de la nature, au niveau du lieu-dit de Cantinolle.
- ❑ la zone UY : zone urbaine à vocation d'activités économiques destinée à accueillir des activités de type artisanal, commercial et des services. Elle comprend un secteur :
  - le secteur UY1 au lieu-dit « Les Sept Frères » en bordure de la RD 936, sur les emprises d'une entreprise de stockage de ferrailles et de matériaux de démolition existante.

## Les zones à urbaniser, dites zones AU

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres 1AU.

Elles correspondent aux secteurs de la commune, peu ou non urbanisés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation préalable des équipements et réseaux nécessaires à la desserte des constructions à implanter dans la zone et à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble telle que définie dans les orientations spécifiques d'aménagement. Les dispositions des différents chapitres du titre III s'appliquent à ces zones.

Elles recouvrent :

- ❑ la zone 1AU : zone à urbaniser destinée à l'urbanisation future à court et moyen terme, à vocation principale d'habitat, de commerces, d'activités de service et d'équipements publics. Elle comprend plusieurs secteurs :
  - ↗ 1AU : Secteur « Gesseume » ;
  - ↗ 2AU : Secteur « A Fourat » ;
  - ↗ 2AU : Secteur « Patenne » ;
- ❑ la zone 1AUY : zone à urbaniser destinée à l'accueil de nouvelles constructions à vocation d'activités économiques, dans le secteur « Au Plantey-Sud ». L'aménagement de cette zone respectera les principes énoncés et illustrés par un schéma dans l'orientation spécifique d'aménagement réalisée.

## Les zones agricoles, dites zones A

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

Elles correspondent aux secteurs non équipés à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Les dispositions des différents chapitres du titre IV s'appliquent à la zone.

## Les zones naturelles et forestières, dites zones N

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison :

- ❑ de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- ❑ de l'existence d'une exploitation forestière ;
- ❑ ou de leur caractère d'espaces naturels.

Ils seront maintenus au maximum en l'état, sans pour cela gêner l'activité agricole qui contribue à son entretien. Dans la zone N, ne sont admises que les installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, et l'extension limitée du bâti existant.

Les dispositions du titre V du présent règlement s'appliquent à ces zones. Elles recouvrent :

- ❑ la zone N : zone naturelle couvrant les espaces naturels et forestiers de la commune, et exclusivement destinée à l'accueil des activités et installations forestières. Elle comprend 3 secteurs :
  - ↗ le secteur N1 : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) destiné à l'accueil résidentiel de personnes âgées au sein de l'EHPAD Château Vacquey ;
  - ↗ le secteur N2 : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) couvrant l'établissement « Les Secrets Château Pey La Tour », à vocation d'hébergement hôtelier et de restauration ;

✈ le secteur N3 : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) couvrant l'établissement « L'auberge de la Forêt », à vocation d'hébergement hôtelier et de restauration.

- ❑ la zone Ns : zone naturelle de protection stricte, correspondant aux secteurs où les enjeux écologiques et environnementaux sont les plus forts. Elle comprend notamment le site Natura 2000 « Vallée du Gestas » ainsi que les abords des cours d'eau inondables, hors des zones déjà urbanisées ;
- ❑ la zone Nc : zone naturelle inconstructible, correspondant au périmètre d'effondrement et d'affaissement prévisible d'une carrière.

## 2 Composition du règlement des zones

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit selon la structure suivante :

### THEME 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

- *Section A : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*
- *Section B : Autorisation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sous conditions*

### THEME 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- *Section A : Volumétrie et implantation des constructions*
  - fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics
  - fixe les règles concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
  - fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  - fixe les règles concernant les emprises au sol
  - fixe les règles concernant la hauteur de constructions autorisées
- *Section B : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*
  - fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions
  - fixe également les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres de constructions et aux espaces partagés.
- *Section C : Stationnement*
  - L'article 5 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

### THEME 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- *Section A : Desserte par les voies publiques ou privées*
- *Section B : Desserte par les réseaux*

## 3 Adaptations mineures

Conformément à l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception :

- ❑ Des cas visés aux paragraphes 4, 5 et 6 ci-dessous ;
- ❑ Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

#### 4 Bâtiments détruits ou démolis

En application de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an est autorisée lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires aux règles du présent PLU, à condition toutefois que la construction ait été régulièrement édifiée.

Dans le cas d'un sinistre, en application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU. De même, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

Dans les zones d'effondrement et d'affaissement prévisible lié à la présence de carrières souterraines, repérées aux documents graphiques du règlement :

- ❑ en raison des risques graves d'effondrement liés aux carrières souterraines abandonnées, toute construction est interdite ;
- ❑ la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée.

La restauration d'un bâtiment, repéré au document graphique du PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques dudit bâtiment.

#### 5 Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

#### 6 Accessibilité des personnes handicapées

Pour permettre la réalisation de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant à la date d'approbation du PLU, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

#### 7 Bâtiment existant non conforme au règlement

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

En outre, les travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique sont possibles nonobstant les dispositions du règlement du PLU.

#### 8 Opérations d'aménagement

Dans le cas d'opérations d'ensemble ou de construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (lotissements, permis d'aménager ou permis de construire « groupé », etc.), le règlement de la zone concernée ne s'applique pas à l'ensemble du terrain d'assiette, mais à chacun des terrains issus de la division (article R. 151-21-3 du code de l'urbanisme).

**9 Éléments de patrimoine identifiés en vertu des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme**

Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur conservation ou leur restauration.

1. En application du code de l'urbanisme, la suppression ou la modification d'un élément identifié sur les documents graphiques du règlement sont soumises à déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme).

2. Les éléments et ensembles bâtis identifiés comme devant être protégés sur les documents graphiques du règlement sont soumis au permis de démolir.

3. **Les éléments bâtis et le petit patrimoine** (bâtiments, fontaine, lavoir, etc.) identifiées sur les documents graphiques du règlement, doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie et l'usage des matériaux d'origine. Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.

4. **Les ensembles bâtis remarquables** (propriétés, etc.) identifiés sur les documents graphiques du règlement, doivent être préservés. Seront pris en compte pour cette préservation :

- ☐ le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- ☐ l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, clos...);
- ☐ la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- ☐ l'aspect (matériaux et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti ;
- ☐ les murets doivent être préservés et dans la mesure du possible, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration ;
- ☐ les mairies se réservent le droit de soumettre le permis de construire aux avis des Architectes des Bâtiments de France et du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement de la Gironde (CAUE).

5. **Les extensions des bâtiments et ensembles bâtis identifiés** sur les documents graphiques du règlement doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

6. **Les espaces verts, parcs, jardins et arbres (isolés ou alignés)** identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L.151-23 du code de l'urbanisme) doivent être conservés et protégés.

A ce titre, les travaux, installations et aménagements non soumis à un permis de construire et réalisés sur un terrain concerné par une telle protection sont soumis à déclaration préalable. Ils doivent être conçus de façon à garantir le caractère paysager de l'élément de patrimoine considéré d'intérêt local et à protéger les arbres existants. Excepté pour les travaux d'entretien des constructions existantes, il est de fait interdit de :

- ☐ construire à moins de 15 m des sujets d'arbres de haute tige identifiés ;
- ☐ réaliser des clôtures supérieures à 1,20 m pouvant masquer les vues sur les espaces cultivés ou aménagés identifiés ;
- ☐ remblayer ou décaisser les sols en place ;
- ☐ minéraliser les espaces.

A l'exception des sujets isolés, la destruction partielle d'un ensemble paysager, identifié et reporté comme tel au document graphique, pourra être admise à la double condition :

- ❑ de démontrer de manière évidente que la construction, les travaux ou les installations projetés sur le terrain d'assiette du projet sont compromis du fait de la dite protection paysagère (configuration du terrain, desserte par les réseaux et la voirie, nature des sols, etc.) ;
- ❑ de ne pas entraîner la destruction de plus de 10% de la surface de l'ensemble paysager identifié

Les défrichements ou abattage des arbres protégés ou identifiés sont soumis à autorisation (article R.421-23 du code de l'urbanisme) et devront être dûment justifiés (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes, etc.). Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter le caractère des arbres de grand développement. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits. Leur modification est admise, à condition qu'elle maintienne ou améliore leur qualité et mette en valeur leurs plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de ces espaces s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à leur aménagement paysager (allées piétonnières, emmarchements, etc.).

Les éléments (paysagers/constructions ou bâtis) recensés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont listés à la fin du présent règlement.

#### **10** *Espaces boisés classés (EBC) en vertu de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme*

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivant du code de l'urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol incompatible avec la destination boisée des parcelles. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il est interdit de construire à moins de 15 m des sujets d'arbres de haute tige identifiés en EBC.

#### **11** *Trame verte et bleue*

Les espaces et secteurs, contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (les cours d'eau et ripisylves par exemple), sont identifiés sur le plan de zonage et correspondent à la zone N et au secteur Ns. Ces espaces naturels sont protégés en raison d'une richesse écologique et/ou paysagère notable, ainsi que de leur participation au maintien ou à la restauration des continuités écologiques. Ces règles de protection sont celles de la zone N et du secteur Ns énoncées ci-après.

#### **12** *Clôtures*

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la délibération du 24 décembre 2007 prise par la commune, conformément à l'alinéa d de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Ces délibérations figurent au présent dossier de PLU. Une demande d'alignement devra être faite auprès de la mairie.

#### **13** *Dispositions spécifiques à l'utilisation de matériaux renouvelables, matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable*

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire.

#### 14 Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies, aux cheminements doux et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires au maintien des continuités écologiques, sont figurés au document graphique par des trames bleues dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés. L'emprise des voies communales est de 5 m minimum alors que l'emprise des cheminements doux est de 2 m minimum.

Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivants du code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du code de l'urbanisme.

#### 15 Marges de recul et accès sur toutes départementales hors agglomération

Par délibération en date du 18 décembre 1991, le Département a prescrit des marges de recul de part et d'autre des axes de la voirie départementale pour l'implantation de nouvelles constructions, ainsi que des modalités d'accès selon les normes ci-après :

|                                                             |                                                                             | Recul hors agglomération<br>par rapport à l'axe                                                                                                                                       |        | Accès                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Type de Route Départementale                                |                                                                             | Habitations                                                                                                                                                                           | Autres | Hors agglomération                                                                                                                                                                                                                                                       | En agglomération         |
| Route à grande circulation et de 1 <sup>ère</sup> catégorie | RD936                                                                       | <u>75 m</u><br>Exception en cas d'étude L.111-8 du code de l'urbanisme et les espaces déjà urbanisés :<br><br>- 35 m pour les habitations<br><br>- 25 m pour les autres constructions |        | Nouveaux accès interdits                                                                                                                                                                                                                                                 | Nouveaux accès autorisés |
| Catégorie 1<br>(voie à vocation de transit)                 | RD671                                                                       | 35 m                                                                                                                                                                                  | 25 m   | Nouveaux accès interdits. Exceptions sous conditions pour les zones déjà bâties et les zones urbaines :                                                                                                                                                                  |                          |
| Catégorie 2<br>(voie à vocation de transit)                 | RD13,<br>RD241, de la limite communale de Pompignac à la RD13               | 25 m                                                                                                                                                                                  | 20 m   | - étude spécifique nécessaire<br><br>- pas de développement linéaire de l'urbanisation                                                                                                                                                                                   |                          |
| Catégorie 3<br>(desserte locale)                            | RD13E2,<br>RD241, de la RD13 à la limite communale de Saint-Germain du Puch | 15 m                                                                                                                                                                                  | 10 m   | Nouveaux accès restreints, sous réserve de conditions spécifiques de sécurité et de visibilité                                                                                                                                                                           |                          |
| Toutes les Routes Départementales                           |                                                                             | Nuisances à prendre en compte au regard de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme                                                                                                   |        | <u>Avis conforme nécessaire</u> du Centre Routier Départemental Graves-Entre-Deux-Mers, lors de toutes les demandes d'autorisation d'accès<br><br>Urbanisation linéaire <u>très fortement déconseillée</u> (compatibilité avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme) |                          |

Dans les zones déjà bâties ou classées en zone urbaine, une étude spécifique sera engagée afin d'examiner dans quelles conditions l'accès peut éventuellement être autorisé le long de routes départementales de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégories.

Il pourra par ailleurs être dérogé aux règles de recul établies ci-dessus pour les extensions de constructions existantes et annexes, lorsque celles-ci sont déjà situées conformément aux reculs précités, sous condition de :

- ☐ ne pas construire ou étendre une construction en deçà de la distance de recul minimale de la (ou des) construction(s) existante(s) par rapport à la route départementale ;
- ☐ de ne pas être situées dans l'emprise d'un emplacement réservé.

Les accès pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette situation est appréciée notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès à celle-ci.

## 16 Isolement acoustique des constructions à usage d'habitation

La loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 (modifiée le 22 septembre 2000) vise à renforcer la prévention de la nuisance contre le bruit d'une part et à contraindre l'occupation des sols d'autre part, quand la nuisance ne peut être évitée. Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres ainsi que la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des voies concernées par la législation contre le bruit est établi par arrêté préfectoral, selon les niveaux sonores de référence fixés par arrêté du 30 mai 1996.

Les largeurs affectées par le bruit de part et d'autre des tronçons concernés sont les suivantes :

| Catégorie de l'infrastructure | Largeur des secteurs affectés par le bruit (1) |
|-------------------------------|------------------------------------------------|
| 1                             | 300 m                                          |
| 2                             | 250 m                                          |
| 3                             | 100 m                                          |
| 4                             | 30 m                                           |
| 5                             | 10 m                                           |

La commune de Salleboeuf est concernée par l'arrêté préfectoral de classement sonore du 2 juin 2016, qui classe la RD 671 et la RD 936 en catégories 3 et 4. Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit le long des infrastructures précitées doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs :

- ☐ pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum doit être conforme aux articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (MERGE) ;
- ☐ pour les bâtiments d'enseignement, pour les bâtiments de santé, de soins ou d'action sociale, et pour les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé en application de celui des arrêtés du 25 avril 2003 spécifique au type de bâtiments.

Les niveaux sonores à prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont :

| Catégorie de l'infrastructure | Niveau sonore au point de référence<br>(en période diurne) | Niveau sonore au point de référence<br>(en période nocturne) |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1                             | 83                                                         | 78                                                           |
| 2                             | 79                                                         | 74                                                           |
| 3                             | 73                                                         | 68                                                           |
| 4                             | 68                                                         | 63                                                           |
| 5                             | 63                                                         | 58                                                           |

## 17 Informations sur la prise en compte des risques

Pour l'ensemble des risques identifiés sur le territoire de la commune, il revient au maître d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et de constructions à édifier :

- ❑ Les risques naturels liés à la composition des sols : retrait-gonflement des argiles.
- ❑ Les risques naturels liés au phénomène remontée des nappes : la sensibilité va de très faible (la majeure partie de la commune) à très forte avec localement une nappe sub-affleurante (le long du Gestas et de ses affluents) ;
- ❑ Les risques naturels liés à l'inondation en provenance du Gestas et de ses affluents, dont Lestey ;
- ❑ Les risques liés aux mouvements de terrain liés à l'effondrement de carrières souterraines abandonnées. La zone Nc correspondante à ce risque est inconstructible.

## 18 Autres dispositions et recommandations

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (décret 2002-89 du 16 janvier 2002).

Il est également rappelé que pour les constructions de logements locatifs acquis et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'État destinées aux personnes défavorisées mentionné à l'article 1 de la loi n° 90449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée. Pour les autres constructions de logements locatifs avec des prêts aidés par l'État, une seule aire de stationnement sera exigée par logement.

## 19 Performances énergétiques et environnementales

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales, et en particulier inciter aux économies d'énergie. Ainsi, il est recommandé entre autres de :

- ❑ Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) doit être privilégiée, en particulier pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ❑ Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- ❑ Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

## 20 Droit à la commune pour les personnes handicapées

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la commune par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.) qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piétons ou de stationnements dans le respect des lois et règlement afférent à ce domaine. Tout projet de construction devra intégrer, dans sa conception et sa réalisation, l'accessibilité des personnes handicapées.

Il est ainsi rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public et des places de stationnement doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées. (décrets n° 99-756, n° 99-757, arrêté du 31 août 1999 et circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000). Il s'agit notamment de réserver et d'aménager une place de stationnement accessible aux personnes handicapées par tranche ou fraction de cinquante places. Dans le cadre de projets globaux aboutissant à la réalisation d'au moins cinquante places de stationnement, le raisonnement s'effectue sur l'ensemble des projets. Une largeur du stationnement de 3,30 m est à respecter impérativement.

## 21 *Ouvrages spécifiques et constructions et installations liées aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation :

- ❑ d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, écostations, abri pour arrêts de transports collectifs, postes de refoulement, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique,
- ❑ de constructions et installations liées aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- ❑ et de certains ouvrages exceptionnels tels que clocher, mats, pylônes, antennes, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

## 22 *Changement de destination*

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux ont été engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone. Les destinations et sous destination sont définies aux articles R. 151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme. Elles sont rappelées dans le lexique réglementaire du présent document.

Le changement de destination d'une construction, identifiée comme telle au présent règlement, est soumis au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme :

- ❑ en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) ;
- ❑ en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

## 23 *Rappels généraux pour chaque zone*

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme ;
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme : Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, à l'exception :
  - a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire (R421-19 alinéa k), les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus (R421-19 alinéa j),...
  - b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire (R421-23 alinéa f), les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités (R421-23 alinéa e), les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 (R421-23 alinéa h),...
- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

- 5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

## 24 Cours d'eau et fossés

- ❑ Les fossés et les cours d'eau à ciel ouvert ou busés, et les ouvrages d'assainissement devront être conservés et entretenus par les riverains ;
- ❑ La continuité du réseau de fossés d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés doit être maintenue ou rétablie dans le cas où ces ouvrages auraient disparu. De plus, leur entretien doit être effectué par les propriétaires des parcelles traversées ou limitrophes afin d'assurer la continuité de la fonction de ce réseau ;
- ❑ Des zones non aedificandi de 50 m de part et d'autre du Gestas, de 10 m de part et d'autre des cours d'eau non busés en zone urbaine (U) et de 20 m de part et d'autre de l'ensemble des cours d'eau en zone agricole et naturelle (A et N).

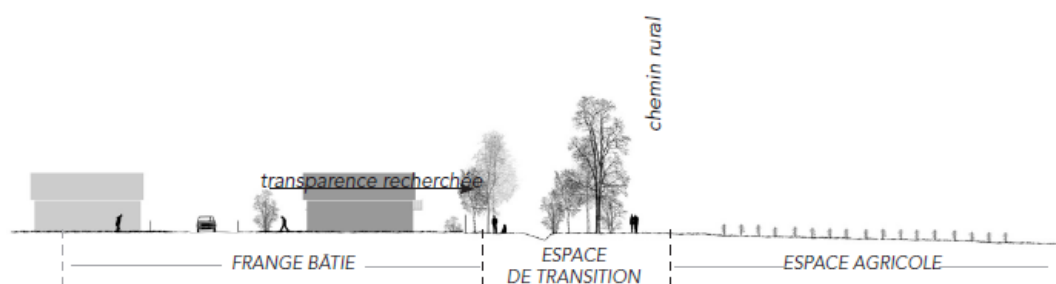
## 25 Gestion des zones de contact pour prévenir les conflits d'usage et limiter les nuisances

D'une manière générale, la création ou le rétablissement de haies ou de zones boisées entre espaces urbains et viticoles favorisent la qualité paysagère des terroirs viticoles. En outre, ces secteurs contribuent à la préservation de la biodiversité en constituant des espaces refuges, notamment pour les espèces auxiliaires des exploitations agricoles et viticoles. Ils limitent également les effets sur l'environnement de l'utilisation des produits phytosanitaires. Le changement de destination de parcelles et leur ouverture à l'urbanisation, lorsqu'elles sont limitrophes d'autres parcelles agricoles ou viticoles, est susceptible de générer à plus ou moins long terme des conflits d'usages.

Les futures opérations s'inscriront dans un souci de cohérence paysagère et de respect de la trame préexistante. Les limites entre zones d'extension urbaine et espaces agricoles devront faire l'objet d'un traitement particulier pour assurer la cohérence et la transition paysagère mais également pour prévenir les conflits d'usages et limiter les nuisances liées entre l'urbanisation et l'exploitation des zones agricole (traitement paysager de ces franges, cf. charte paysagère annexée au règlement et schéma ci-dessous).

### LISIÈRES URBAINES AU CONTACT DE L'ESPACE AGRICOLE

Illustration du principe de création d'un espace public de transition entre bâti (existant/projeté) et espace agro-viticole.



*Structurer et valoriser les lisières au contact de l'espace naturel et agricole (SCoT Agglomération bordelaise)*

Cet espace de transition ou tampon sera aménagé sous la forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur. Elle sera composée d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées.

Dans le cas où c'est l'urbanisation qui se développe au contact immédiat d'un espace agricole, cultivé ou non, c'est sur les terrains d'assiette de cette dernière que sera créé cet espace.

Dans le cas d'une création ou d'une extension des surfaces viticoles au contact d'une zone déjà urbanisée, la création ou la restauration d'un espace de transition doit être réalisé sur les parcelles composant ce futur espace agricole. Dans ces différents cas de figure, l'aménagement de cet espace de transition est à la charge de l'aménageur ou de la personne physique ou morale

bénéficiant de l'extension des zones concernées ou du changement de destination. La création d'un espace de transition est obligatoire pour les constructions publiques et/ou d'intérêt collectifs accueillant du public, y compris dans les espaces urbanisés.

## 26 Voies de desserte et accès

### ACCES

- ❑ Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
- ❑ Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- ❑ Un accès pourra desservir au maximum 3 lots et devra faire l'objet d'un permis d'aménager. Il devra présenter une longueur maximale de 50 m et une largeur minimale de 5 m. Le sas d'entrée comportera un portail en retrait de 3,5 m minimum par rapport à l'alignement. Il permettra l'insertion d'un container de collecte des ordures.
- ❑ Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.
- ❑ Les accès devront être regroupés de manière à ne pas multiplier les sorties de véhicules le long des routes départementales. La sortie sur une voie autre qu'une départementale, si elle est possible, sera obligatoire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ❑ L'ouverture d'un accès peut être refusée si son raccordement à la voirie existante constitue un danger pour la circulation et notamment si elle débouche à proximité d'un carrefour.

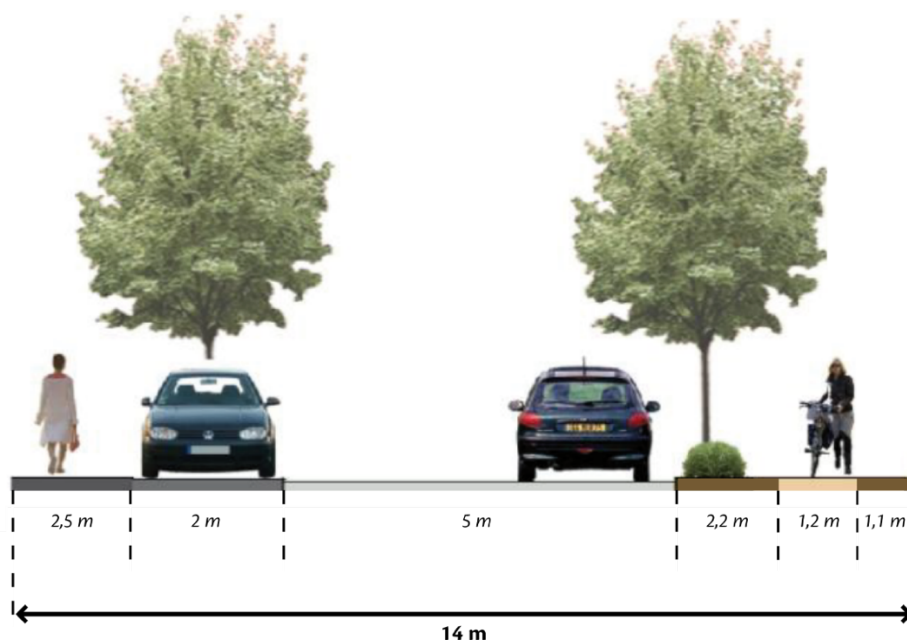
### LES BANDES D'ACCES

Pour desservir une parcelle située sur l'arrière, la création de bande d'accès est autorisée. Elle devra 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 5 m de large, ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m ni passage sous porche inférieur à 4 m de hauteur) sur une profondeur maximale de 50 m linéaire.

### VOIRIE

- Les voies nouvelles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent (collecte des déchets, etc...) et aux opérations qu'elles doivent desservir.
  - ❑ A partir de deux habitations, la largeur de la bande roulante sera portée à 5 m pour la desserte.
  - ❑ Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
  - ❑ L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.
  - ❑ Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de sécurité, et notamment en ce qui concerne la sécurité routière, la sécurité civile et la circulation des véhicules de secours de défense contre l'incendie.
  - ❑ Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement de 15 m minimum de manière à permettre le demi-tour aisé et sans danger, par au plus une seule manœuvre en marche arrière, des véhicules, et notamment des véhicules des services publics et de collecte des ordures ménagères. Elle pourra être refusée si elle présente un danger pour la circulation.

- ❑ Dans le cas des zones à urbaniser (AU), les voies nouvelles en impasse seront prolongées par des cheminements doux piétonniers et cyclables, d'une emprise minimum de 3 m afin de permettre une fluidité des circulations douces à l'intérieur du quartier.
- ❑ Les voies ouvertes à la circulation sont soumises aux prescriptions des services de secours et services publics :
  - Dimensions voie double de la bande roulante :
    - ↗ Largeur : minimum 5 m
    - ↗ Emprise : minimum 14 m
  - Dimension sens unique :
    - ↗ Largeur : minimum 3 m
    - ↗ Emprise : minimum 7,5 m
  - Profil de chaussée :



## 27 Conditions de desserte par les réseaux

### EAU POTABLE

- ❑ Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable.
- ❑ Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie et réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé.
- ❑ Par ailleurs, lorsque le constructeur ou l'aménageur envisage de prendre en compte le réseau public de distribution d'eau potable pour couvrir tout ou partie des besoins en eau pour la défense incendie, il doit solliciter en amont les services municipaux ou le gestionnaire en charge du réseau DECI, pour obtenir les caractéristiques et débit/pression du réseau incendie public implanté à proximité du terrain d'assiette du projet. Dans le cas où le réseau ne serait pas en

capacité de fournir l'intégralité du débit recherché compte-tenu de la nature ou de l'importance de la construction ou utilisation du sol envisagée, des réserves incendies adaptées à la nature et l'importance du projet devront être implantées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité (bâche, citerne souple, etc.) ; à défaut le permis pourra être refusé.

## ASSAINISSEMENT

### Eaux usées domestiques et industrielles

- ❑ Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques techniques.
- ❑ Le raccordement au réseau collectif des eaux usées domestiques est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique et le règlement de service de la collectivité compétente.
- ❑ En l'absence de réseau collectif ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes réglementaires en vigueur, et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.
- ❑ De plus, en secteur défavorable à l'assainissement autonome, le pétitionnaire devra justifier d'une étude hydrogéologique conformant la faisabilité et la définition d'un système conforme au règlement du SPANC.
- ❑ En cas d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, les travaux ne peuvent être autorisés qu'à la condition que le dispositif d'assainissement autonome existant présente une capacité suffisante et soit conforme à la réglementation en vigueur.
- ❑ L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.
- ❑ Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- ❑ Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :
  - Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente ;
  - Pour les autres eaux usées : les effluents industriels et d'origine agricole (chais et bâtiments d'élevage) même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

### Eaux pluviales

- ❑ Toute construction, installation nouvelle ou aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet générant une imperméabilisation des sols doit être conçu de façon à protéger la qualité du milieu récepteur et à ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants.
- ❑ Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet au plus près de leur point de chute, par rétention et infiltration, au moyen de dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Cette mesure pourra conduire à l'édification de bassins d'infiltration, d'ouvrages de stockage, de régulation ou de récupération pour réutilisation, de noues, ou tout autre système alternatif au « tout tuyau » visant à limiter et à étaler les apports pluviaux. Les revêtements filtrants pour voirie ou aires de stationnement seront interdits.

Les ouvrages d'infiltration devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, répondant à la formule suivante :

$$\text{Volume d'eau à stocker (m}^3\text{)} = \text{Surface imperméabilisée du projet (m}^2\text{)} \times 0,05$$

Ces ouvrages seront dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 litres/s/ha vers un exutoire fonctionnel sous réserve de l'accord des services de la commune.

- ❑ Concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les eaux pluviales pourront se raccorder directement au réseau public, dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée créée.
- ❑ L'ensemble des aménagements nécessaires au libre écoulement normal des eaux pluviales et au piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux, ainsi que les éventuels dispositifs visant à limiter les débits évacués sur le terrain d'assiette du projet sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur. Celui-ci, ou toute autre personne physique ou morale ayant la responsabilité de ces dispositifs, devra par ailleurs s'engager à les contrôler et les entretenir régulièrement.
- ❑ Le branchement des eaux pluviales sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est interdit (réseau séparatif).
- ❑ Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés devront être conservés et entretenus par les riverains. Le libre écoulement de leurs eaux devra être maintenu.
- ❑ La continuité du réseau de fossés d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés doit être maintenue ou rétablie dans le cas où ces ouvrages auraient disparu. De plus, leur entretien doit être effectué par les propriétaires des parcelles traversées ou limitrophes afin d'assurer la continuité de la fonction de ce réseau.
- ❑ Les récupérateurs d'eaux pluviales sont à déclarer suivant le régime de la déclaration ou de l'autorisation suivant la réglementation en vigueur.
- ❑ Dans le cas des zones à urbaniser (AU), la récupération des eaux pluviales à usage d'arrosage est imposée pour les espaces publics ou collectifs.
- ❑ En zone agricole, toute installation agricole non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

#### Eaux de piscine

- ❑ Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassin) est interdit dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.
- ❑ Dès lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux de piscines est conforme aux normes d'hygiène et de sécurité applicables aux piscines et baignades aménagées, et que tous les rejets des eaux de vidange des bassins font l'objet d'une neutralisation avant rejet, en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de natation peut être effectuée dans le réseau d'eaux pluviales après accord du gestionnaire de ce réseau, ou être infiltré sur la parcelle concernée.
- ❑ Il convient également de noter que la loi du 3 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines a modifié le code de la construction et de l'habitation en ajoutant un chapitre sur la sécurité des piscines. Cette loi impose depuis le 1er janvier 2006 que toutes les piscines (existantes ou nouvellement construites) soient équipées d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir les risques de noyade.

#### **ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEVISION**

- ❑ Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et raccordements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications, de même que toute extension du réseau existant, seront réalisés en souterrain.
- ❑ Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement et le raccordement aux réseaux seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux électriques et de téléphone pourra être assuré par câbles torsadés ou courants posés sur les façades.
- ❑ Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques. Pour les postes de transformation, les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements de mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés. Les

lignes électriques et poste de transformation éventuels peuvent déroger aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

- ❑ Un réseau d'antennes collectives est obligatoire pour toute opération groupée.
- ❑ En zones naturelles et agricoles, l'usage d'éventuels systèmes d'éclairage devra privilégier des éclairages non agressifs. Ils devront par ailleurs être éloignés des haies, alignements d'arbres et boisements qui constituent des gîtes et des couloirs de déplacements pour les oiseaux nocturnes et les chauves-souris.

## GAZ

Les dispositions générales du règlement du PLU autorise l'implantation des canalisations de transport de gaz. Au même titre que les ouvrages de transport d'électricité, ces ouvrages pourront déroger à l'application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme.

## 28 Plans départementaux pour la pratique des sports de nature

### PDIPR :

La commune de Salleboeuf, est concernée par le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR ; article L.361-1 du code de l'environnement. L'objectif est de proposer des circuits de randonnée attractifs permettant de découvrir et de mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti du département et favoriser la préservation des chemins ruraux. La cartographie est donnée dans les annexes du PLU.

### PDESI :

La commune de Salleboeuf est concernée par un Espace Site et Itinéraire (ESI). Il s'agit de « La Laurence », inscrit au Plan Départemental des Espaces Sites et Itinéraires (PDESI ; article L.311-3 du code du sport). A ce titre, sur le tracé identifié en dans les annexes du PLU, il doit rester pérenne et ouvert au public.

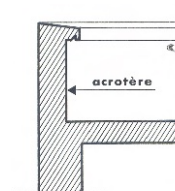
## 29 Lexique réglementaire

### Accès et bande d'accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de l'unité foncière ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte ou publique. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

### Acrotère

L'acrotère est un relief constitué par un muret en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façades. Généralement, en béton, ce petit muret, d'une hauteur comprise entre 15 cm minimum et 30 cm maximum, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.



### Affouillement – Exhaussement des sols

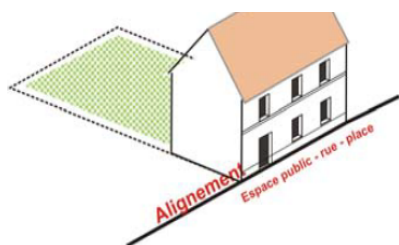
Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares. Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m². Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un

exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

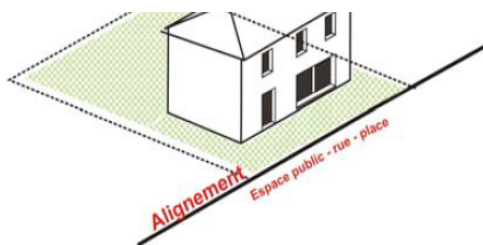
### Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique (ou affectée à l'usage du public) et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé. Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L111-1 et L111-2 du code de la voirie routière).

Une construction est implantée à l'alignement dès lors que tout ou partie de sa façade est implantée sur la limite entre le domaine privé et le domaine public ou la limite d'emprise d'une voie ouverte à la circulation publique. L'implantation à l'alignement n'entraîne pas l'obligation d'une implantation sur toute la hauteur du bâtiment.



Construction à l'alignement



Construction en retrait ou en recul par rapport à l'alignement

### Alignement d'arbres

Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

### Aménagement

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

### Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Un éloignement restreint entre les deux constructions doit être présent afin de marquer un lien d'usage. Localisée sur la même unité foncière, elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Les annexes ont la même destination que la construction principale (article R 151-29 du code de l'urbanisme). Les annexes doivent respecter les règles d'implantation des constructions données par le document d'urbanisme.

La construction d'une annexe (garage, atelier, local technique, piscine, abri de jardin, bûcher...) est soumise à autorisation dès lors qu'elle dépasse 5m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol. Même si l'annexe n'est soumise à aucune autorisation, elle doit respecter toutes les règles du règlement d'urbanisme (distance entre construction par rapport aux limites séparatives par exemple). De 5m<sup>2</sup> à 20 m<sup>2</sup>, elle sera soumise au dépôt d'une déclaration préalable de travaux. Au-delà de 20 m<sup>2</sup>, il faudra déposer un permis de construire.

### Arbre de haute tige

Arbre dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,3 mètre du sol et qui atteint au moins 4 mètres de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

### Arbuste

Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

### Auvent

Petite toiture en surplomb, en général à un seul plan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, soutenu ou non par des poteaux. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

### Baie

Une baie est une ouverture dans un mur destinée à laisser un passage à travers le mur pour circuler (porte, portail), éclairer et créer une vue vers l'extérieur (fenêtre, jour).

### Bande d'accès ou servitude de passage

La bande d'accès et la servitude de passage correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang qui ne sont pas desservis directement par une voie ou une emprise publique.

### Bande roulante

La bande roulante, appelée aussi largeur roulable, correspond à la largeur de la chaussée et à toutes les surlargeurs éventuelles qui la bordent, telles que les bandes dérasées, appelées aussi accotements stabilisés, bandes d'arrêt, etc.... Elle est limitée sur les ouvrages par des bordures en saillie ou des glissières de sécurité.

### Bardage

Revêtement de la façade (en bois, métal...) d'un édifice mis en place par fixation.

### Bâtiment

Tout ouvrage durable couvert et clos, édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- ☐ soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- ☐ soit de l'absence de toiture ;
- ☐ soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Ainsi, un mur de clôture ou une piscine ne peuvent être qualifiés de bâtiment. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

### Bâtiment d'exploitation (agricole ou forestier)

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

### Bâtiment principal

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions; bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### Bâtiment à structure légère

Au sens du PLU sont considérés comme bâtiment à structure légère toute construction à ossature métallique et bardage (de type poulaillers, préfabriqués, entrepôts, hangars agricoles...), les constructions ouvertes sur au moins 1 face.

## Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

## Changement de destination

Consiste à donner à une construction existante une destination différente de celle qu'elle avait jusqu'alors, au sens de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme.

## Chaussée

Partie d'une voie destinée à la circulation automobile.

## Chemin

Voie de terre carrossable, empruntée usuellement par les engins agricoles (tracteurs par exemple) et les promeneurs. Les pistes forestières de lutte contre l'incendie entretenues par la DFCI (défense de la forêt contre les incendies) ne sont pas concernées par cette définition.

## Claire-voie

Élément d'une construction ou d'une clôture qui laisse passer le jour (balustrade, claustra, clôture ajourée).



## Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

## Coefficient d'emprise au sol

Rapport, en pourcentage, entre l'emprise au sol et la superficie de l'unité foncière supportant le projet.

## Conception bioclimatique

On parle de conception bioclimatique lorsque l'architecture du projet est adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes. L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site. Ces stratégies et techniques architecturales cherchent à profiter au maximum du soleil en hiver et de s'en protéger durant l'été.

Le choix d'une démarche de conception bioclimatique favorise les économies d'énergies et permet de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation, tout en bénéficiant d'un cadre de vie très agréable.

Afin d'optimiser le confort des occupants tout en préservant le cadre naturel de la construction, de nombreux paramètres sont à prendre en compte. Une attention toute particulière sera portée à l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil), au choix du terrain (climat, topographie, zones de bruit, ressources naturelles, ...) et à la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, ...).

La conception bioclimatique s'articule autour des 4 axes suivants :

### 1. Capter / se protéger de la chaleur

Dans l'hémisphère nord, en hiver, le soleil se lève au Sud-Est et se couche au Sud-Ouest, restant très bas (22° au solstice d'hiver). Seule la façade Sud reçoit un rayonnement non négligeable durant la période d'hiver. Ainsi, en maximisant la surface vitrée au sud, la lumière du soleil est convertie en chaleur (effet de serre), ce qui chauffe le bâtiment de manière passive et gratuite.

En été, le soleil se lève au Nord Est et se couche au Sud-Ouest, montant très haut (78° au solstice d'été). Cette fois ci, ce sont la toiture, les façades Est (le matin) et Ouest (le soir) qui sont le plus irradiées. Quant à la façade Sud, elle reste fortement irradiée mais l'angle d'incidence des rayons lumineux est élevé. Il convient donc de protéger les surfaces vitrées orientées Sud via des protections solaires horizontales dimensionnées pour bloquer le rayonnement solaire en été. Sur les façades Est et Ouest, les protections solaires horizontales sont d'une efficacité limitée car les rayons solaires ont une incidence moins élevée. Il conviendra d'installer des protections solaires verticales, d'augmenter l'opacité des vitrages (volets, vitrage opaque) ou encore de mettre en place une végétation caduque.

### 2. Transformer, diffuser la chaleur

Une fois le rayonnement solaire capté et transformé en chaleur, celle-ci doit être diffusée et/ou captée. Le bâtiment bioclimatique est conçu pour maintenir en équilibre thermique entre les pièces, diffuser ou évacuer la chaleur via le système de ventilation.

### 3. Conserver la chaleur ou la fraîcheur

En hiver, une fois captée et transformée, l'énergie solaire doit être conservée à l'intérieur de la construction et valorisée au moment opportun.

En été, c'est la fraîcheur nocturne, captée via une sur-ventilation par exemple, qui doit être stockée dans le bâti afin de limiter les surchauffes pendant le jour.

### 4. Favoriser l'éclairage naturel

L'optimisation des apports d'éclairage naturel, réduisant la consommation électrique d'éclairage est également un point essentiel de la conception bioclimatique.

## Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

### Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Un bâtiment est considéré comme une construction ayant une fonction d'abri pour les personnes, les animaux et les objets, et constitutive de surface construite.

### Construction nouvelle et extension

Les extensions des constructions existantes sont incluses dans la notion de construction nouvelle. L'extension concerne tous les travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation. Un lien fonctionnel doit exister avec la construction initiale et doit appartenir à la même enveloppe bâti.

### Construction principale

Construction destinée au(x) logement(s), équipements publics et activités par rapport à des bâtiments annexes destinés au stationnement et au rangement.

## Constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

## Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Cette destination comprend les installations, les réseaux et les constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, et notamment les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol).

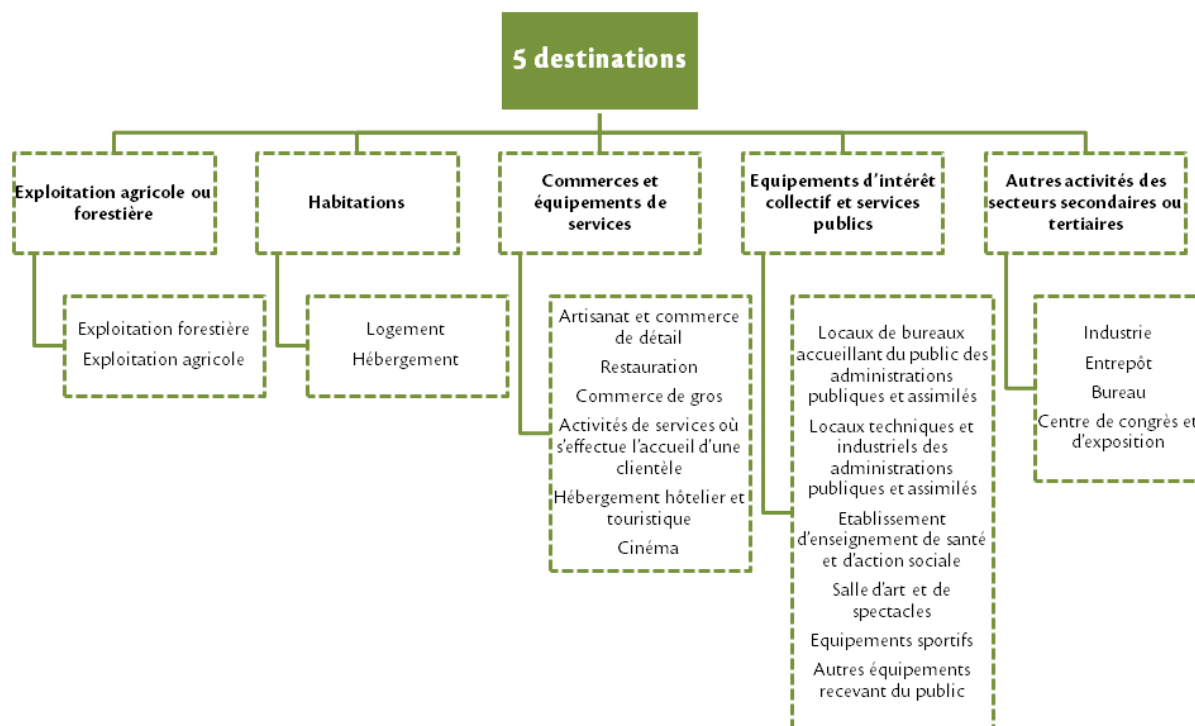
## Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction ne constituent pas des constructions contiguës.

## Défrichement/Déboisement

Selon une définition du Conseil d'État "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative. Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain. Le déboisement lui désigne la coupe ou l'abattage de tous les arbres dans le cadre d'une exploitation forestière.

## Destination des constructions (article R151-27 du code de l'urbanisme)



### Exploitation agricole et forestière :

- ❑ La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes ;

- ❑ La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

#### Habitation

- ❑ La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ;
- ❑ La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

#### Commerce et activité de service

- ❑ La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services ;
- ❑ La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale ;
- ❑ La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
- ❑ La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens ;
- ❑ La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial ;
- ❑ La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

#### Équipements d'intérêt collectif et services publics

- ❑ La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public ;
- ❑ La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ;
- ❑ La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires ;
- ❑ La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif ;
- ❑ La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public ;

- ❑ La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

#### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

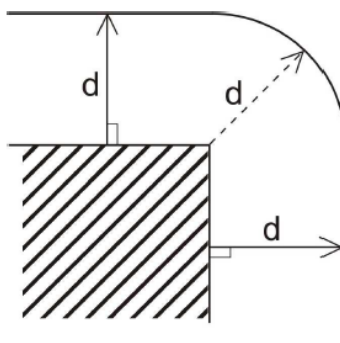
- ❑ La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- ❑ La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- ❑ La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- ❑ La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

#### Principes généraux :

Lorsqu'un ensemble de locaux présente, par ses caractéristiques, une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'artisanat ou d'industrie, sont rattachés à leur destination principale. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée. Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

#### **Distance (mesure des)**

Les distances décrites et règlementées au règlement de chaque zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire à l'emprise au sol ou à la limite en tenant lieu.



#### **Égout du toit**

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

#### **Emplacement Réservé (article 151-41 du code de l'urbanisme)**

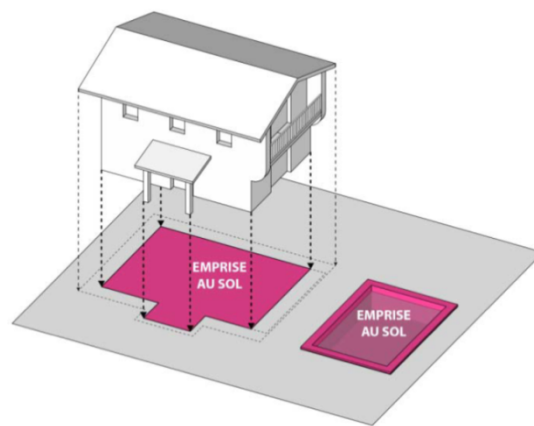
Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans

les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants.

### Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il en est de même pour les constructions enterrées (sous-sol par exemple).

Dans cette projection verticale (article R.420-1), sont incluses les loggias, les orielles, les balcons, les escaliers extérieurs, les perrons, les terrasses, les dépendances, les débords de toiture formant une avancée maintenue au sol par un ou des éléments de soutien, les piscines, etc.



### Emprises et voies publiques

Les emprises et les voies publiques comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piéton, deux roues, véhicules automobiles particulier, transports de voyageurs et de marchandises à l'exclusion des espaces verts (parc, square, etc.) et des voies ferrées et des voies fluviales. En cas d'aménagement paysager des voies nouvelles, l'emprise de celle-ci est définie par l'ensemble de la voie réservée aux déplacements y compris les espaces communs végétalisés.

### Entrepôts

Bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, hall d'exposition - vente, meubles, etc.).

### Équipement public

Construction ou installation d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif, réalisée ou gérée par ou pour une personne publique ou par un organisme privé, sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt général, ou d'utilité publique et habilitée à réaliser ou gérer l'équipement concerné.

### Espaces boisés classés (EBC)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa. Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas suivants :

- ❑ s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- ❑ s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du livre II de l'article L. 8 du code forestier et de l'article L. 222-6 du code forestier ;
- ❑ si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

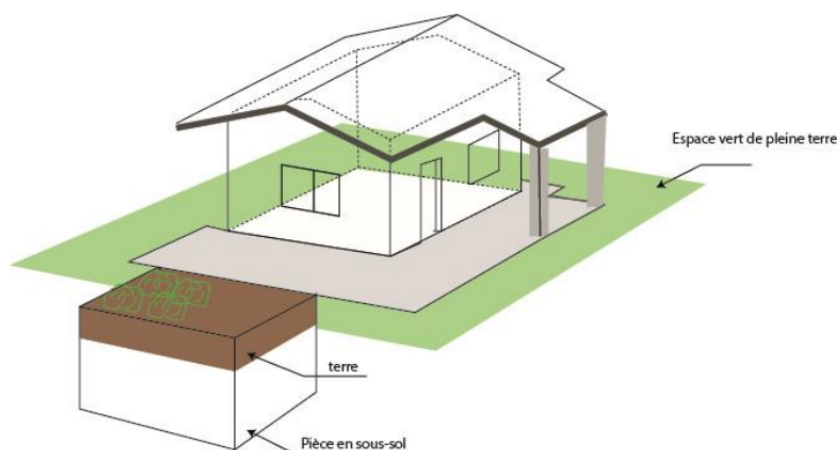
La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. L'espace boisé classé est inconstructible.

### Espace libre

Un espace libre est la surface d'un terrain non occupée par les constructions comprenant le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur au plus égale à 60 cm au-dessus du sol existant avant travaux.

### Espace de pleine terre

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



### Espaces paysagers à créer ou à préserver

Surface de terrain non occupée par des constructions devant faire l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble. Ces espaces peuvent recevoir des ouvrages hydrauliques, d'assainissements individuels et de réseaux (gaz, eau, etc.).

## Exploitation agricole

Unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311-1 du code rural.

## Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante à la date d'approbation du PLU présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Les constructions nouvelles ne sont pas considérées comme des extensions et ne bénéficient pas des règles particulières qui y sont liées.

## Extension mesurée

Afin de clarifier cette notion et éviter les difficultés d'interprétation, une extension est qualifiée de « mesurée » si :

- ❑ dans le cas d'une construction existante de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, elle n'excède pas 50 % de la surface de plancher de ladite construction existante,
- ❑ dans le cas d'une construction existante de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, elle n'excède pas 30 % de la surface de plancher de ladite construction existante,

dans la limite de 250 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher.

## Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignon, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

## Faîtage

Ligne de jonction supérieure à 2 pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

## Habitation légère

Les habitations légères sont groupées sous la terminologie générale des logements alternatifs c'est-à-dire, les logements et résidences mobiles et les constructions démontables (yourte, tipi, roulotte, mobile-home, caravane, cabane dans les arbres, etc.), hors habitat participatif, et à usage de loisirs ou de résidence d'habitation.

## Habitation Légère de Loisirs (HLL)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

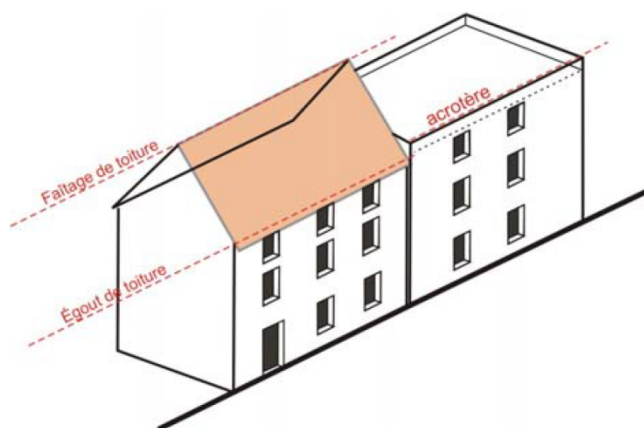
## Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux et avant tout affouillement ou exhaussement du sol, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Faitage : sommet de la couverture

Egout : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade

Acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité, etc)



## Haie

Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes.

### Haie vive ou rideau d'arbustes

Haie formée uniquement d'arbustes (hauteur maximale : 2 m).

## Impasse

Voie publique ou privée disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation.

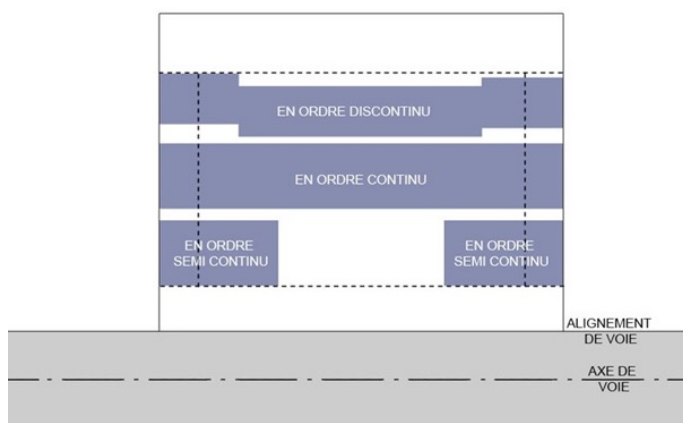
### Imperméabilisation du sol (voir Surface imperméabilisée)

Recouvrement des sols par un matériau imperméable, tel que le béton ou l'asphalter, empêchant l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol, générant ainsi des eaux de ruissellement.

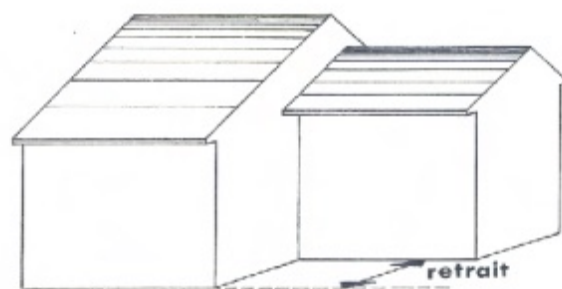
## Implantation des constructions

Il s'agit de la répartition des bâtiments. Elle peut être en ordre continu, semi-continu ou discontinu :

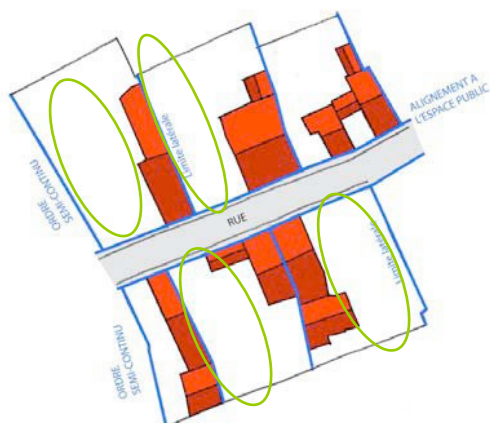
- ❑ Ordre continu : les bâtiments sont implantés à l'alignement et sont contigus ;
- ❑ Ordre semi-continu : implantation sur une des deux limites. Il permet d'optimiser l'espace de jardin et facilite l'évolutivité du tissu urbain ;
- ❑ Ordre discontinu : implantation libre sur le terrain d'assiette. Il répond à deux objectifs :
  - Créer un tissu urbain ouvert et aéré tout en maintenant une certaine structuration ;
  - Permettre des perspectives sur le paysage.



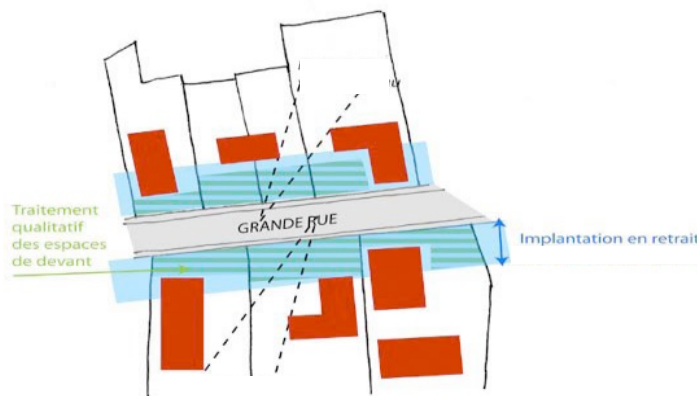
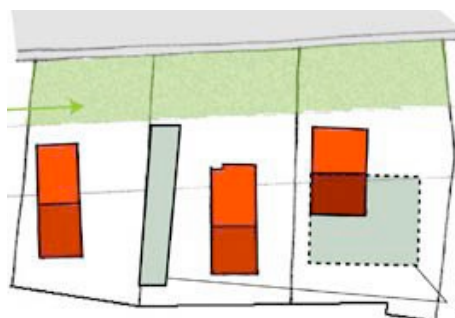
### Implantation en continu à l'alignement et en retrait



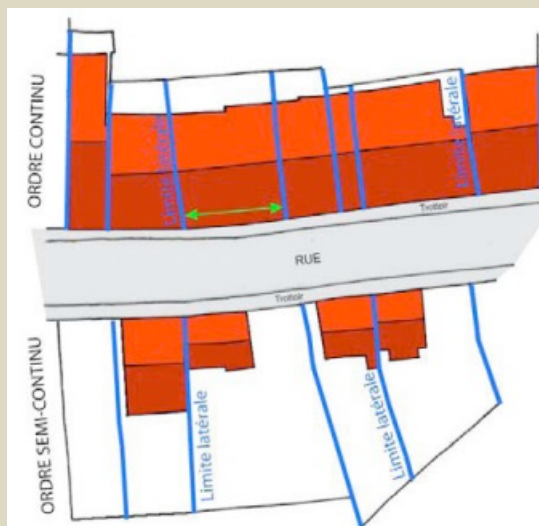
### Implantation en ordre semi-continu



## Implantation en ordre discontinu

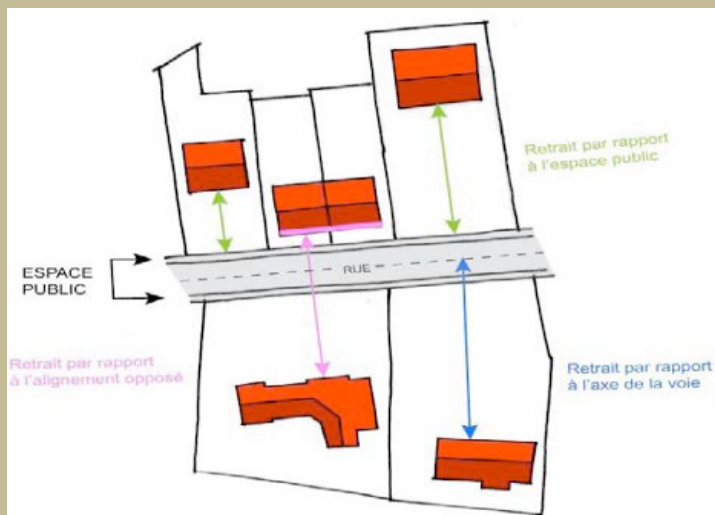


## Implantation en limite séparative



L'objectif poursuivi par cette règle est de créer un front bâti continu le long de la voie, l'essentiel étant de conserver la perspective de la rue.

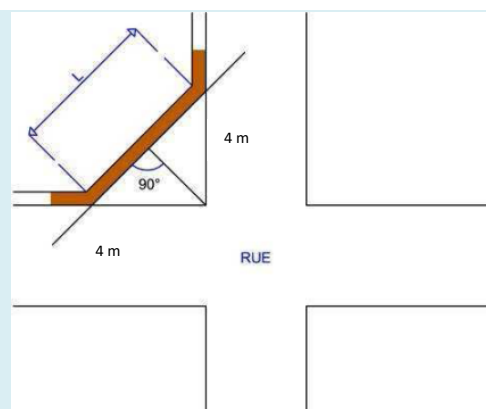
## Implantation en retrait par rapport aux voies et emprises publiques



L'objectif de cette règle est d'élargir la perspective de la rue en créant une aération du tissu urbain et de permettre des perspectives ouvertes sur l'espace environnant.

## Pan coupé isogone aux parcelles d'angle

La limite d'implantation des constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), peut respecter un pan coupé à l'intersection des voies ouvertes à la circulation automobile.



## Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- ❑ Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- ❑ Enregistrement (décret du 14 avril 2010) : intéresse les stations-services, les entrepôts de produits combustibles, bois, papier, plastiques, polymères ainsi que les entrepôts frigorifiques ;
- ❑ Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

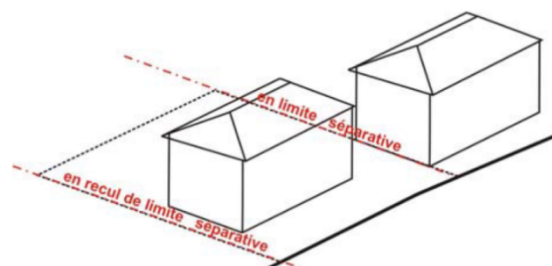
## Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques, ni un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- ❑ Les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique (limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique) ;
- ❑ Les limites de fond de terrain : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris d'éventuels décrochements ou brisures.

La distance de retrait par rapport aux limites séparatives prendra comme référence la partie la plus avancée de la construction. Ainsi, dans le cas d'un balcon sur une maison individuelle, la marge d'isolement devra donc être calculée à partir de l'extrémité du balcon.



*Exemple pour les limites latérales*

## Logement

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

## Lotissement art. L442-1 et suivants du code de l'urbanisme

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

- ❑ Article L442-1-1 : Un décret en Conseil d'État énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1 (Cf. article R442.1 suivant)
- ❑ Article L442-1-2 Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois

choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.

- ❑ Article L442-2 Un décret en Conseil d'État précise, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager.
- ❑ Article L442-3° Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Article R442-1

Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

- a. Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- b. Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III ;
- c. Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;
- d. Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431- 24 ;
- e. Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;
- f. Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ;
- g. Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;
- h. Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 ;
- i. Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

## Menuiserie

Ouvrage de second œuvre participant au clos tout en permettant une fonction de passage au travers d'une façade. Les menuiseries représentent ainsi toutes les zones d'ouvertures dans la maçonnerie : les portes, les fenêtres et les portes-fenêtres. Elles peuvent être en bois, en PVC ou en aluminium.

## Modénature

Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour exprimer une singularité esthétique. La modénature est obtenue par un travail architectural en creux ou en relief, continu (moultures) ou répétitif (caissons, bossages, etc.).



## Mur (ou muret) maçonné

Structure verticale composée par l'assemblage d'éléments de petites dimensions (pierres, briques, etc.) montés en lits horizontaux et à joints croisés, liés entre eux par collage ou par emboîtement. La cohésion du mur est obtenue par l'imbrication des différentes pièces qui le constituent, ce qui nécessite un décalage des joints d'une assise sur l'autre.

## Opération

Dans le règlement, il s'agit d'un terme général employé pour désigner l'action de construire, démolir, aménager, réhabiliter etc. Il désigne souvent une action spécifique (ex : opération de démolition-reconstruction) ou une construction qui revêt une certaine importance par sa taille en tant que telle ou par rapport au tissu environnant.

Terme similaire : construction, projet, etc.

## Opération d'aménagement d'ensemble (ou opération d'ensemble)

Sans faire référence à une procédure particulière, l'aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

## Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.

## Oriel

Il s'agit d'une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.



## Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale, y compris dans le cadre d'un changement de destination ou de mise en conformité aux normes en vigueur dans le volume de la construction existante.

## Reconstruction à l'identique (articles L111-15 et L.111-23 du code de l'urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## Restauration

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

### Retrait

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

### Ripisylve

Boisement développé aux abords immédiats des cours d'eau.

### Ruine

Une construction est considérée comme une ruine si :

- ❑ Elle ne comporte qu'un seul mur et des fondations ;
- ❑ Un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits.

### Saillie

Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le pan d'un mur comme le versant d'une toiture, une corniche ou un balcon.

### Servitude au titre de l'article L126-1 du code de l'urbanisme

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- ❑ A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- ❑ A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- ❑ A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

### Servitude *non aedificandi*

La servitude *non aedificandi* est une limitation du droit de la propriété :

- ❑ Le code civil, à son article 689, dispose que la servitude *non aedificandi* est une interdiction de bâtir sur un fonds, ce qui restreint les droits du propriétaire du fonds servant ;
- ❑ Il s'agit d'une servitude non-apparente, qui peut être d'origine conventionnelle (privée) ou issue d'un plan local d'urbanisme (publique).

### Sol naturel

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

### Stationnement de caravanes

R421-19 (c) : Doit être précédé de la délivrance d'un permis d'aménager, la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

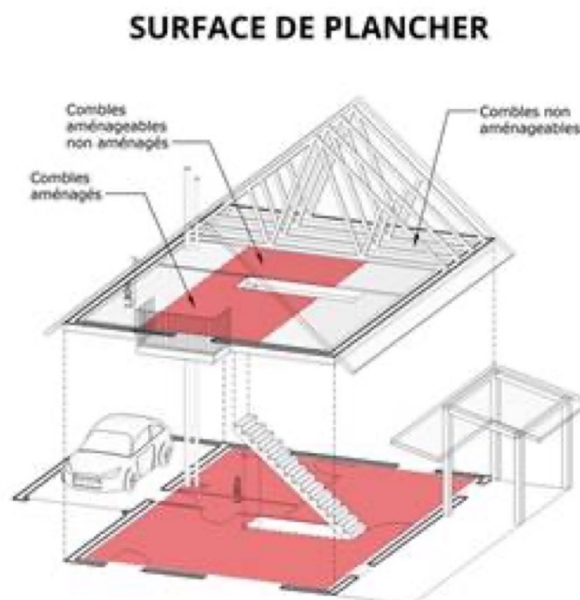
R421-23 (d) : Doit être précédée d'une déclaration préalable, l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j), lorsque la durée

de cette installation est supérieure à trois mois par an. Sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

### Surface de plancher (article R. 112-2)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- ❑ des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- ❑ des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- ❑ des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- ❑ des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- ❑ des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- ❑ des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- ❑ des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- ❑ d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



### Surface de vente

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc., et sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

### Surface imperméabilisée (voir Imperméabilisation du sol)

Est considérée comme surface imperméabilisée toute zone autre que les espaces verts aménagés et les espaces laissés en pleine terre où le ruissellement des eaux de pluie est prédominant et leur percolation très limitée. Il s'agit des surfaces bétonnées : routes, parkings, entrées de garage, toits, aires de stockage, terrasses, piscines. Les eaux de pluies ne pénétrant pas dans le sol, ruissellent et sollicitent en aval les réseaux d'égouttage et saturent les installations d'assainissement des eaux usées.

### Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière et ses servitudes d'accès le cas échéant, définie comme un îlot de propriété d'un seul tenant, délimité par des voies publiques, un cours d'eau le cas échéant, et les autres

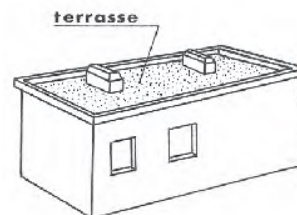
propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou de plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

L'existence sur l'unité foncière d'un emplacement réservé, destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public, inscrit au document graphique du règlement, interdit au propriétaire de construire sur la partie de terrain réservé. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain concernée par la réserve d'emprise. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Les emplacements réservés sont déduits de la surface prise en compte par le calcul des possibilités de construction, en application de l'article R. 123-10 du code de l'urbanisme.

### Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) quasiment plate ou totalement plate, ne comportant que de très légères pentes permettant l'écoulement des eaux de pluies.



### Unité foncière

Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou pour lesquels ceux-ci sont titrés.

### Voies et emprises publiques

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet. Elle se définit en deux catégories :

- ☐ Les voies publiques ;
- ☐ Les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées au public.

Les règles faisant référence à l'expression « Voies et emprises publiques » s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer ou à modifier (dans le cas d'un emplacement réservé) et aux voies de desserte interne du terrain d'assiette ouvertes ou non au public lorsqu'elles desservent au moins deux logements, et sauf mention contraire du présent règlement.

La largeur de la voie doit s'entendre comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## 30 Palette végétale

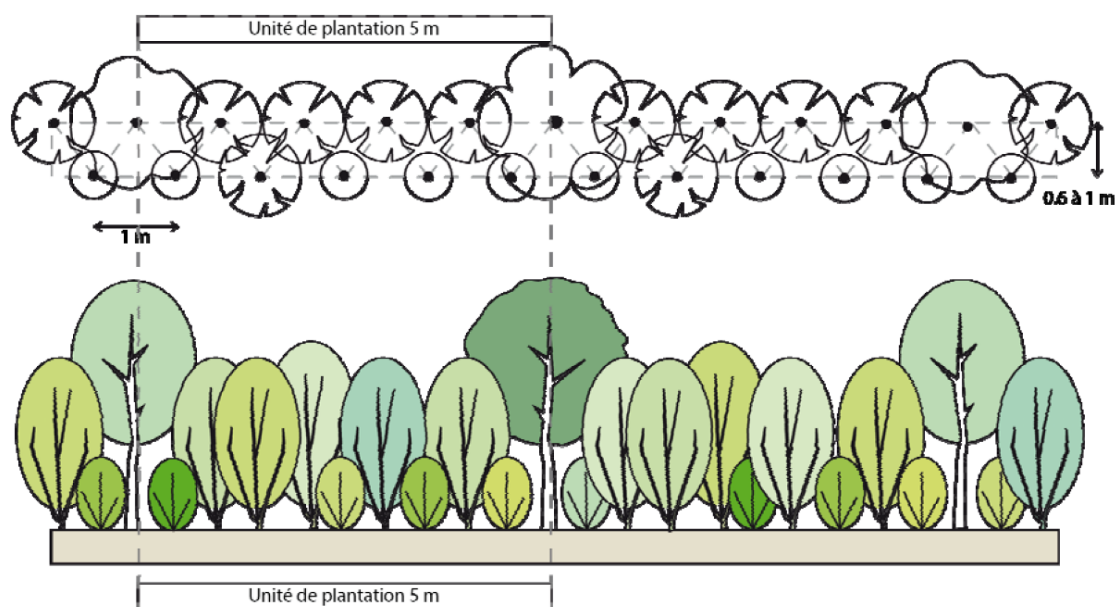
La plantation d'essences dans les espaces libres devra respecter les schémas et les listes présentées ci-après :

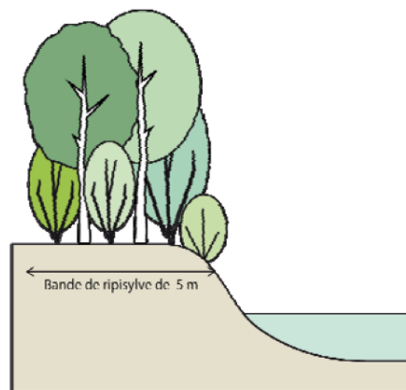
- ☐ Une strate arborescente comportant au moins deux espèces différentes d'essences ;
- ☐ Une strate arbustive comportant au moins deux espèces différentes d'essences ;
- ☐ Une strate herbacée, non spécifiée.

Les essences recommandées pour les espaces publics sont choisies parmi la végétation environnante qui est particulièrement adaptée au régime météorologique local, adaptée au sol et ne nécessitant que peu d'arrosage. Les essences qui seront plantées seront à choisir parmi les listes suivantes, liste non exhaustive. Les « franges naturelles » se rapprochent fortement de cette liste alors que les plantations situées à proximité des centres urbains pourront être enrichies d'ornementales. Pour la diversité des ambiances, d'autres choix peuvent être faits, il suffira de les argumenter. Ces essences sont classées par structures écologiques.

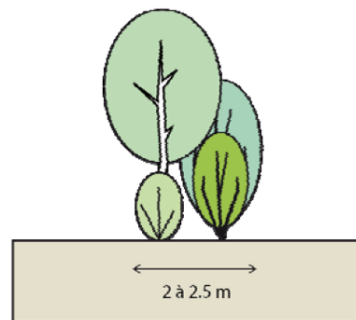
Les arrêtés du 14 février 2018, relatifs à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces animales et végétales exotiques envahissantes, a été pris sur le territoire métropolitain et sont donnés dans les annexes. Afin de veiller à l'adaptation des espèces implantés dans le cadre des projets, le conservatoire botanique national Sud-Atlantique a produit et diffusé un guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine : guide pour l'utilisation d'arbres, d'arbustes et d'herbacées d'origine locale » et des outils associés. Les portionnaires doivent se référer et se conformer à cet outil pour élaborer ses palettes végétales et ensemencements. Le label « Végétal local » pourra être privilégié pour les plants et les semences.

Certaines plantes exotiques introduites dans nos régions sont devenues invasives. Elles colonisent les milieux naturels et étendent leurs populations parfois de manière considérable. Les plantes invasives posent avant tout des problèmes écologiques. Une fois acclimatée dans nos jardins, elles se disséminent dans le milieu naturel et peuvent s'y installer, elles dominent progressivement la végétation en formant des tapis denses et continus. Elles prennent la place des plantes indigènes et leur développement peut ainsi conduire à une diminution de la diversité végétale. Cette banalisation de la flore peut ensuite avoir des répercussions sur l'ensemble de la faune qui vit dans le milieu (insectes, oiseaux, faune du sol, etc.). Il en résulte une perte de biodiversité. Il est de notre devoir de ne pas les multiplier.





**Coupe d'une plantation de ripisylve  
avec essences adaptées**



**Coupe d'une plantation de haie  
avec essences adaptées**



## TITRE 2

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



## DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE UA

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

**Les dispositions applicables à la zone résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.**

### INFORMATIONS

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :*

- *Risques de mouvement de terrain lié au retrait - gonflement des argiles consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Par ailleurs, il est vivement conseillé de se rapporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes : périmètres de protection des canalisations de gaz, exposition au bruit, couloirs aériens etc.*

### Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

#### CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **UA** est une zone mixte centrale à vocation dominante d'habitat. Elle correspond au centre-bourg historique, caractérisé par une forme urbaine relativement dense et un bâti ancien.

Cette zone présente une mixité des fonctions urbaines propre à un centre-bourg, avec de l'habitat mais également du commerce, des activités de service, des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## SECTION A. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Destinations                                                 | Sous-destinations                                                                  | Autorisée          | Interdite |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|
| <b>Exploitations agricoles ou forestières</b>                | Exploitation forestière                                                            |                    | X         |
|                                                              | Exploitation agricole                                                              |                    | X         |
| <b>Habitations</b>                                           | Logement                                                                           | X                  |           |
|                                                              | Hébergement                                                                        | X                  |           |
| <b>Commerces et activités de service</b>                     | Artisanat et commerce de détail                                                    | X (sous condition) |           |
|                                                              | Restauration                                                                       | X                  |           |
|                                                              | Commerce de gros                                                                   | X (sous condition) |           |
|                                                              | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | X                  |           |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                | X (sous condition) |           |
|                                                              | Cinéma                                                                             | X                  |           |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X                  |           |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X                  |           |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X                  |           |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                      | X                  |           |
|                                                              | Équipements sportifs                                                               | X                  |           |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                              | X                  |           |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                          |                    | X         |
|                                                              | Entrepôt                                                                           |                    | X         |
|                                                              | Bureau                                                                             | X                  |           |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                  | X                  |           |

**Sont notamment interdits :**

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature tels que pneus usés, ordures etc.,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière d'extraction de matériaux ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes, ainsi que le stationnement, pendant plus de trois mois, des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attractions,
- Les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à la section B,
- Les constructions à usage de stationnement tels que garages collectifs, parkings en silo et parkings souterrains qui ne seraient pas directement imposés par les dispositions de la section C « stationnement » du thème n°2 « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

## SECTION B. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

**Sont autorisées en zone UA, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage, et de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:**

Nonobstant les dispositions des interdictions ci-dessus, peuvent être autorisées sous conditions :

- Les extensions et modifications des bâtiments industriels ou artisanaux existants à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit et réglementations sanitaires en vigueur),
- Les nouvelles constructions à destination
  - d'artisanat, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - de commerces de gros et de détail dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et leur extension dans la limite de 25% de la surface de plancher initiale,
- La construction d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain, et à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins spécifiques à la vie et à la commodité des habitants de la zone et qu'elles répondent à l'une ou l'autre des nomenclatures suivantes :
    - 2220 (préparations alimentaires à base de produits d'origine végétale)
    - 2221 (préparations alimentaires à base de produits d'origine animale)
    - 2255 (stockage d'alcools de bouche)
    - 2320 à 2345 (tissus, blanchisserie, pressing...)
    - 2360 (maroquinerie, chaussures...)
    - 2410 (atelier de travail du bois)
    - 2450 (imprimerie, reprographie)
    - 2910 à 2950 (divers)
  - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant,
  - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.),
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas 2m et que la superficie totale soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> au maximum, et sous réserve également de la réalisation préalable d'une étude géotechnique, à condition :
  - qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
  - qu'ils répondent à des impératifs techniques liés à la restauration du bâti existant et/ou à des fouilles historiques,
  - qu'ils soient nécessaires à la mise en sécurité de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés par rapport aux risques naturels et technologiques,
  - qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque inondation ou pour améliorer la gestion des eaux pluviales (écoulement, infiltration etc.),
  - qu'ils concourent à l'aménagement paysager,
  - qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre de travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public.

Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

|                                                                                       |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées                   | Règles générales dans la zone | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La façade des constructions doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.</li> <li>- Les annexes en lien avec une construction principale autorisée dans la zone (hors piscines totalement enterrées) doivent : <ul style="list-style-type: none"> <li>o si elles sont accolées à la construction principale, s'implanter dans le prolongement de sa façade ;</li> <li>o si elles sont isolées, s'implanter à l'arrière de la construction principale.</li> </ul> </li> <li>- Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50 cm de large maximum.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                       | Règles particulières          | <p>Une implantation en retrait de l'alignement peut être admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et implantée en retrait, à condition que l'extension prévue respecte l'alignement de la construction principale, qu'elle s'inscrive dans l'ordonnancement de la façade de la rue et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant ;</li> <li>- si la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU située sur le fonds directement voisin et implantée en retrait ;</li> <li>- si les constructions voisines mitoyennes sont déjà implantées suivant un recul différent, la limite d'implantation pouvant alors être celle de l'une d'entre elles ;</li> <li>- si la continuité du bâti sur la rue est assurée par un mur existant à la date d'approbation du PLU ou un élément d'architecture protégé et repéré au titre du patrimoine d'intérêt local, le recul de la nouvelle construction ne pouvant toutefois être inférieur à 5m.</li> </ul> |
| Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété |                               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Implantation par rapport aux limites séparatives                                      | Règles générales dans la zone | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Limites latérales</u> :<br/>Les constructions doivent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> <li>o soit en ordre continu, c'est-à-dire sur les deux limites séparatives latérales,</li> <li>o soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une au moins des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 4 m par rapport à la limite séparative laissée libre.</li> </ul> </li> <li>- <u>Limites de fond de parcelle</u> :<br/>Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                         |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> | <b>Règles générales dans la zone</b>                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50 cm de large maximum.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                         | <b>Règles particulières</b>                                                           | <p>Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les annexes de 3 m de haut (hauteur maximale au faîtage prise depuis le point le plus bas de la limite séparative) non accolées à la construction principale peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives (pour des raisons d'entretien) ;</li> <li>- les piscines non couvertes peuvent s'implanter à une distance minimale de 2 m de toutes les limites séparatives ;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Emprise au sol</b>                                   | L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% du terrain d'assiette du projet. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Hauteur</b>                                          | <b>Règles générales dans la zone</b>                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions principales autorisées dans la zone doivent respecter une hauteur maximale de 8,5 m mesurée à l'égout du toit et au point haut de l'acrotère, et 11 m au faîtage.</li> <li>- Les annexes doivent respecter une hauteur maximale de 3,5 m mesurée à l'égout du toit.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                         | <b>Règles particulières</b>                                                           | <p>Une hauteur différente peut être admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit de travaux d'extension ou de reconstruction après sinistre portant sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle mentionnée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.</li> <li>- pour harmoniser une construction neuve avec une construction existante sur le terrain d'assiette ou sur une parcelle immédiatement voisine et mitoyenne. Ainsi, lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.</li> </ul> |

## SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.
- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.
- Le recours à des matériaux de récupération, de fortune ou inappropriés est interdit.
- Dans le cas de restauration, modification ou extension de bâti ancien traditionnel, les caractéristiques des constructions d'origine seront conservées, qu'il s'agisse des toitures (pentes, aspect de la couverture, débords), des façades, des ouvertures... sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications antérieures en contradiction avec le caractère original typique du bâti.
- Les constructions annexes seront construites avec les mêmes exigences que les constructions principales.
- Tous les éléments, qu'il s'agisse d'ensembles bâtis ou paysagers ou d'éléments végétaux ou bâtis de petit patrimoine, identifiés et repérés sur le plan de zonage comme éléments de paysage à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales et entretenus selon les prescriptions indiquées dans l'annexe correspondante au règlement. Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée. Ils font l'objet de certaines dispositions particulières.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.
- Les constructions, lorsqu'elles font partie d'un ensemble, doivent :
  - respecter l'architecture d'origine lorsqu'il s'agit de modifier la construction existante ;
  - tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction.
- Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du code de l'urbanisme.

|                                  |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toits et couvertures             | Règle générale dans la zone | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 26 % et 35 % ;</li> <li>o d'une toiture terrasse, à condition de ne pas être visible depuis le domaine public : les toitures terrasses devront intégrer un acrotère d'une hauteur comprise entre 15 et 30 cm ou être végétalisées ;</li> <li>o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 26 % et 35 % et d'une toiture terrasse devant présenter les caractéristiques décrites ci-avant, à condition que cette dernière ne soit pas visible depuis le domaine public. Dans ce cas, la part de la toiture terrasse ne devra pas excéder 40 % de la surface totale de la toiture.</li> </ul> </li> <li>- Les toitures à pentes doivent être couvertes en tuiles canal ou romane-canal type de Gironde claire ou vieillie.</li> <li>- Dans la bande des 20 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes à la date d'approbation du PLU, la ligne de faîtage principale des constructions principales sera obligatoirement parallèle à la façade côté rue, avec mur gouttereau en façade.</li> <li>- Les annexes doivent présenter une toiture dans les mêmes teintes et les mêmes caractéristiques que la construction principale ou être couvertes de shingle vert.</li> </ul> |
|                                  | Règle particulière          | <p>Toutefois, d'autres types de toitures peuvent être autorisés dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas de modification ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU disposant d'une toiture en ardoise ou de tuiles plates, dont les toitures seront adaptées (pentcs, couleurs, débords) ;</li> <li>- s'ils participent à une conception bioclimatique de la construction et intègrent des dispositifs de production d'énergie ou de récupération des eaux pluviales, sous réserve d'une intégration paysagère dans l'architecture environnante.</li> </ul> <p>Les panneaux solaires sont ainsi autorisés à la condition d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.</p> <p>Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Façade et revêtements extérieurs | Règle générale dans la zone | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elles sont réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement.</li> <li>- Sur toutes les façades, sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>o l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents et destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres...) ;</li> <li>o les façades à empilement de madriers ;</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                  |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façade et revêtements extérieurs | Règle générale dans la zone | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ les murs et revêtements en tôle pour les constructions à usage d'habitations et les annexes (garages, piscines, chais, abris de jardin...).</li> <li>- Sur les façades visibles depuis l'espace public sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière de la construction ;</li> <li>○ les équipements (dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]) implantés en saillie : ils doivent être intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur.</li> </ul> </li> <li>- Les descentes d'eaux pluviales ainsi que les chaînes de pluie doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.</li> <li>- Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique type de Saint-Palais, le bois (naturel ou teinté) et les matériaux enduits se rapprochant des teintes des enduits traditionnels. La référence sera dans le style de la pierre de Frontenac ou type terre de Sienne.</li> <li>- Les façades seront peintes, enduites ou de matériaux apparents, de tons pierre ou blanc ; en cas de ton pierre, la référence sera dans le style de la pierre de Frontenac ou type terre de Sienne.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                  | Règle particulière          | <p>Un aspect extérieur différent pourra être admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit d'un projet de réhabilitation ou d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU : dans ce cas, le projet doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment présentant des façades traditionnelles visibles depuis l'espace public : élément de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris de la façade, et techniques de mises en œuvre. Le remplacement de linteaux de briques par des linteaux de bois, de béton ou de tout autre matériau, est interdit.</li> </ul> <p>Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit de constructions contemporaines ou de constructions s'inscrivant dans une démarche environnementale : dans la mesure où l'architecture et la composition des nouvelles constructions s'intègrent au paysage et au bâti environnants, les constructions d'inspiration contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) ainsi que les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admises sous réserve de prendre en compte la simplicité des volumes. Sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.</li> </ul> |
| Ouvertures et menuiseries        |                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvertures et menuiseries devront respecter tant par leurs formes que leurs dimensions les caractéristiques architecturales des constructions environnantes.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Caractéristiques des ouvertures :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits, ils sont encastrés ou à l'intérieur.</li> <li>○ Les portails ne devront pas présenter une hauteur supérieure à celle de la clôture.</li> <li>○ Dans le cas de modification ou réfection des bâtiments anciens (tels que définis plus haut) : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ les ouvertures visibles depuis l'espace public seront plus hautes que larges ;</li> <li>➤ les nouvelles ouvertures, y compris portes de garage, respecteront la composition d'ensemble et le caractère de la façade ; les baies vitrées coulissantes seront réservées à la fermeture de larges ouvertures existantes ou placées sous auvent ; les fenêtres de toit sont proscrites sur la façade principale et sur les toitures visibles depuis la voie publique.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- <b>Aspect et couleurs :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ les portes d'entrée seront de tons plus foncés ;</li> <li>○ les garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques seront traités dans les mêmes tons que les volets et bandeaux ou que les portes d'entrée ;</li> <li>○ les barreaux de défense seront posés dans l'épaisseur des murs ;</li> <li>○ les coffrets de volets roulants visibles depuis la rue et positionnés en saillie de la façade sont interdits ;</li> <li>○ le nombre de couleurs est limité à deux.</li> </ul> </li> </ul>                                                |
| <p style="text-align: center;"><b>Clôtures</b></p> | <p style="text-align: center;"><b>En limite du domaine public</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seuls sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ les haies végétales doublées ou non, à l'intérieur d'un grillage métallique de couleur foncée, d'une hauteur maximale de 1,60 m.</li> <li>○ les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduits lissés, de tonalités proches de la pierre locale (référence style pierre de Frontenac), surmontés ou non d'une grille à barreaudage métallique.</li> </ul> <p>La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 m et 0,60 m par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles. La hauteur totale maximale ne devra pas excéder 1,50 m au-dessus du sol naturel existant sur son emprise.</p> <p>Le couvrement en tuiles des murets est interdit (sauf tuiles plates).</p> </li> <li>○ les reconstructions de murs et murets existants, sans dépasser la hauteur existante et en respectant l'aspect d'origine.</li> <li>- Pour les bâtiments publics, la hauteur des clôtures peut être supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone, pour des raisons de contraintes techniques particulières ou de sécurité qui devront être justifiées.</li> <li>- Dans tous les cas, les haies monospécifiques non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales adaptées figurant sur la liste annexée au présent règlement.</li> </ul> |

|                                      |                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Clôtures</b>                      | <b>Sur limites séparatives</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seuls sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> <li>o les grillages métalliques peints de couleur vert foncé ou gris et doublés d'une haie végétale d'essences variées, d'une hauteur totale maximale de 2 m au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;</li> <li>o les haies végétales d'essences variées, d'une hauteur totale maximale de 2 m au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;</li> <li>o les reconstructions ou extensions de murs et murets anciens existants à la date d'approbation du présent règlement, sans dépasser la hauteur existante.</li> </ul> </li> <li>- Les haies monospécifiques non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales adaptées figurant sur la liste annexée au présent règlement.</li> </ul>                                                                                               |
|                                      | <b>Sur l'espace public et en limites séparatives</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- En secteur soumis au risque inondation, tel qu'identifié au plan de zonage, les clôtures doivent présenter une perméabilité d'au moins 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.</li> <li>- Lorsqu'un fossé ou un cours d'eau valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1,5 m par rapport au bord du fossé ou du cours d'eau.</li> <li>- Les clôtures donnant sur une limite de zone naturelle ou agricole non construite, telle que reportée au plan de zonage, doivent faire l'objet d'un traitement perméable de manière à faciliter le passage de la petite faune.</li> </ul> <p>Elles devront être constituées préférentiellement de haies végétales composées d'essence locale. A défaut, elles pourront être constituées d'un grillage à large maille de 15/20 cm minimum sur piquet bois ou acier, ou composées d'éléments à claire-voie sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent.</p> |
| <b>Locaux annexes et techniques</b>  |                                                      | <p>Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent préférentiellement être regroupés et présenter des couleurs neutres.</p> <p>Ces dispositifs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Espaces libres et plantations</b> |                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés. Les</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Espaces libres et plantations</b></p> | <p>limites séparatives peuvent être plantées de haies arbustives constituées avec d'un mélange d'essences locales.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces libres de toute construction représenteront 10 % du terrain d'assiette et doivent être laissés en pleine terre et plantés.</li> </ul> <p>La règle s'applique également dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la réalisation, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces en pleine terre ne peuvent faire l'objet d'aucune construction, même légère ou enterrée, ni d'installation et d'aménagement conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.</li> <li>- Les aires de stationnement de surface sur les espaces communs doivent : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 places, sauf impossibilité liée à l'exiguïté du terrain d'assiette et aux distances de plantation à respecter par rapport aux constructions et au voisinage ;</li> <li>○ être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements perméables poreux ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.</li> </ul> </li> <li>- Les plantations existantes doivent être maintenues ou replantées par des plantations équivalentes.</li> <li>- L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).</li> <li>- Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du code de l'urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.</li> <li>- Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 15 m par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.</li> </ul> |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## SECTION C. STATIONNEMENT

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UA</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.</li> <li>- Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.</li> <li>- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement extérieures doit privilégier les revêtements poreux et l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux.</li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UA</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La superficie à prendre en compte pour le stationnement sera conforme à la réglementation en vigueur, suivant la destination des constructions.</li> <li>- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>Dispositions particulières</b></p>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Pour les constructions à usage d'habitation</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2 places de stationnement minimum par logement.</li> </ul> </li> <li>- <u>Pour les constructions destinées aux activités</u> (tertiaires, commerciales, artisanales, services) : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>○ Pour les établissements de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, la surface affectée au stationnement doit être égale à 50 % de la surface de vente.</li> </ul> </li> <li>- <u>Pour les constructions destinées à l'hébergement et accueil</u> (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissement de santé, etc.) : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- <u>Obligations de points de charge pour véhicules électriques ou hybrides</u> :<br/>Les programmes de plus de 5 logements doivent être conçus de manière à alimenter en électricité leur parcs de stationnement, de sorte à pouvoir accueillir un point de charge disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle pour véhicules électriques ou hybrides, à raison de : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 50% des places pour les parcs de stationnement inférieurs à 40 places,</li> <li>○ 75% des places pour les parcs de stationnement de plus de 40 places.</li> </ul> </li> </ul> |

*Thème n°3 : Équipement et réseaux*

**SECTION A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Cf. Dispositions générales.

**SECTION B. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Dispositions générales.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE UB

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

**Les dispositions applicables à la zone résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.**

### INFORMATIONS

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :*

- *Risques de mouvement de terrain lié au retrait - gonflement des argiles consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Par ailleurs, il est vivement conseillé de se rapporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes : périmètres de protection des canalisations de gaz, exposition au bruit, couloirs aériens etc.*

### Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

#### CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **UB** est une zone mixte à vocation dominante d'habitat située en continuité immédiate du centre-bourg.

Cette zone présente une mixité des fonctions urbaines, avec de l'habitat mais également du commerce et des activités de service.

## SECTION A. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Destinations                                                 | Sous-destinations                                                                  | Autorisée          | Interdite |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|
| <b>Exploitations agricoles ou forestières</b>                | Exploitation forestière                                                            |                    | X         |
|                                                              | Exploitation agricole                                                              |                    | X         |
| <b>Habitations</b>                                           | Logement                                                                           | X                  |           |
|                                                              | Hébergement                                                                        | X                  |           |
| <b>Commerces et activités de service</b>                     | Artisanat et commerce de détail                                                    | X (sous condition) |           |
|                                                              | Restauration                                                                       | X                  |           |
|                                                              | Commerce de gros                                                                   | X (sous condition) |           |
|                                                              | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | X                  |           |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                | X (sous condition) |           |
|                                                              | Cinéma                                                                             | X                  |           |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X                  |           |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X                  |           |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X                  |           |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                      | X                  |           |
|                                                              | Équipements sportifs                                                               | X                  |           |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                              | X                  |           |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                          |                    | X         |
|                                                              | Entrepôt                                                                           |                    | X         |
|                                                              | Bureau                                                                             | X                  |           |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                  | X                  |           |

**Sont notamment interdits :**

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature tels que pneus usés, ordures etc.,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière d'extraction de matériaux ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes, ainsi que le stationnement, pendant plus de trois mois, des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attractions,
- Les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à la section B,
- Les constructions à usage de stationnement tels que garages collectifs, parkings en silo et parkings souterrains qui ne seraient pas directement imposés par les dispositions de la section C « stationnement » du thème n°2 « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

## SECTION B. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

**Sont autorisées en zone UB, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage, et de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:**

Nonobstant les dispositions des interdictions ci-dessus, peuvent être autorisées sous conditions :

- Les extensions et modifications des bâtiments agricoles, industriels ou artisanaux existants à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit et réglementations sanitaires en vigueur)
- Les nouvelles constructions à destination
  - d'artisanat, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - de commerces de gros et de détail dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et leur extension dans la limite de 25% de la surface de plancher initiale,
- La construction d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain, et à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins spécifiques à la vie et à la commodité des habitants de la zone et qu'elles répondent à l'une ou l'autre des nomenclatures suivantes :
    - 2220 (préparations alimentaires à base de produits d'origine végétale)
    - 2221 (préparations alimentaires à base de produits d'origine animale)
    - 2255 (stockage d'alcools de bouche)
    - 2320 à 2345 (tissus, blanchisserie, pressing...)
    - 2360 (maroquinerie, chaussures...)
    - 2410 (atelier de travail du bois)
    - 2450 (imprimerie, reprographie)
    - 2910 à 2950 (divers)
  - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant,
  - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.),
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas 2m et que la superficie totale soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> au maximum, et sous réserve également de la réalisation préalable d'une étude géotechnique, à condition :
  - qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
  - qu'ils répondent à des impératifs techniques liés à la restauration du bâti existant et/ou à des fouilles historiques,
  - qu'ils soient nécessaires à la mise en sécurité de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés par rapport aux risques naturels et technologiques,
  - qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque inondation ou pour améliorer la gestion des eaux pluviales (écoulement, infiltration etc.),
  - qu'ils concourent à l'aménagement paysager,
  - qu'ils soient indispensables à la création d'une zone de stockage nécessaire à l'entretien des cours d'eau (curage, recalibrage etc.)
  - qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre de travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public.

Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

|                                                                                       |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées                   | Règles générales dans la zone | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.</li> <li>- Les annexes en lien avec une construction principale autorisée dans la zone (hors piscines totalement enterrées) doivent : <ul style="list-style-type: none"> <li>o si elles sont accolées à la construction principale, s'implanter dans son prolongement de sa façade ;</li> <li>o si elles sont isolées, respecter les règles d'implantation imposées dans l'alinéa ci-dessus aux constructions principales, tout en appliquant les règles particulières ci-dessous lorsque nécessaire.</li> </ul> </li> <li>- Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50 cm de large maximum.</li> </ul>                       |
|                                                                                       | Règles particulières          | <p>A condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel (notamment au regard des constructions directement voisines), une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et implantée avec un retrait plus ou moins important, à condition que l'extension prévue respecte l'alignement de la construction principale, qu'elle s'inscrive dans l'ordonnancement de la façade de la rue et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant ;</li> <li>- si les constructions voisines mitoyennes sont déjà implantées suivant un recul différent, la limite d'implantation pouvant alors être celle de l'une d'entre elles ;</li> </ul> |
| Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | Règle générale dans la zone   | Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale au moins égale à 8 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                       | Règles particulières          | <p>Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit de travaux de réhabilitation ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et implantée avec un retrait moins important, à condition toutefois de respecter strictement l'emprise préexistante ;</li> <li>- s'il s'agit d'annexes isolées de la construction principale de moins de 20 m<sup>2</sup> et de piscines non couvertes, pour lesquelles l'implantation est libre.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Implantation par rapport aux limites séparatives                                      | Règles générales dans la zone | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Limites latérales</u> :<br/>Les constructions doivent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> <li>o soit en ordre continu, c'est-à-dire sur les deux limites séparatives latérales ;</li> <li>o soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une au moins des deux limites séparatives latérales ;</li> <li>o soit en ordre discontinu, c'est-à-dire en retrait des deux limites séparatives latérales.</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                         |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> | <b>Règles générales dans la zone</b> | <p>En cas d'implantation en ordre semi-continu ou discontinu, le retrait minimum par rapport aux limites séparatives laissées libres sera de 4 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Limites de fond de parcelle</u> :<br/>Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.</li> <li>- Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50 cm de large maximum.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                         | <b>Règles particulières</b>          | <p>Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les annexes de 3 m de haut (hauteur maximale au faîtage prise depuis le point le plus bas de la limite séparative) non accolées à la construction principale peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives (pour des raisons d'entretien) ;</li> <li>- les piscines non couvertes peuvent s'implanter à une distance minimale de 2 m de toutes les limites séparatives.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Emprise au sol</b>                                   |                                      | L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% du terrain d'assiette du projet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Hauteur</b>                                          | <b>Règles générales dans la zone</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions principales autorisées dans la zone doivent respecter une hauteur maximale de 6,5 m mesurée à l'égout du toit et au point haut de l'acrotère et 7,5 m au faîtage.</li> <li>- Les annexes doivent respecter une hauteur maximale de 3,5 m mesurée à l'égout du toit.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                         | <b>Règles particulières</b>          | <p>Une hauteur différente peut être admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit de travaux d'extension ou de reconstruction après sinistre portant sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle mentionnée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.</li> <li>- pour harmoniser une construction neuve avec une construction existante sur le terrain d'assiette ou sur une parcelle immédiatement voisine et mitoyenne. Ainsi, lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti.<br/>Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.</li> </ul> |

## SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dispositions générales</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte</li> </ul> |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

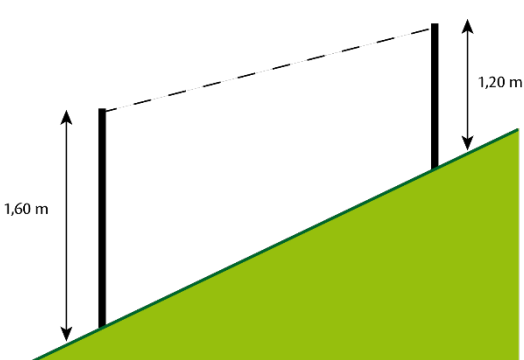
### Dispositions générales

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.
  - Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.
  - Le recours à des matériaux de récupération, de fortune ou inappropriés est interdit.
  - Dans le cas de restauration, modification ou extension de bâti ancien traditionnel, les caractéristiques des constructions d'origine seront conservées, qu'il s'agisse des toitures (pentes, aspect de la couverture, débords), des façades, des ouvertures... sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications antérieures en contradiction avec le caractère originel typique du bâti.
  - Les constructions annexes seront construites avec les mêmes exigences que les constructions principales.
  - Tous les éléments, qu'il s'agisse d'ensembles bâtis ou paysagers ou d'éléments végétaux ou bâtis de petit patrimoine, identifiés et repérés sur le plan de zonage comme éléments de paysage à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales et entretenus selon les prescriptions indiquées dans l'annexe correspondante au règlement. Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée. Ils font l'objet de certaines dispositions particulières.
  - Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.
  - Les constructions, lorsqu'elles font partie d'un ensemble, doivent :
    - respecter l'architecture d'origine lorsqu'il s'agit de modifier la construction existante ;
    - tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction.
  - Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du code de l'urbanisme.

|                                         |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Toits et couvertures</b>             | <b>Règle générale dans la zone</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 26 % et 35 % ;</li> <li>o d'une toiture terrasse : les toitures terrasses devront intégrer un acrotère d'une hauteur comprise entre 15 et 30 cm, permettant de limiter leur visibilité depuis le domaine public, ou devront être végétalisées ;</li> <li>o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 26 % et 35 % et d'une toiture terrasse devant présenter les caractéristiques décrites ci-avant. Dans ce cas, la part de la toiture terrasse ne devra pas excéder 40 % de la surface totale de la toiture.</li> </ul> </li> <li>- Les toitures à pentes doivent être couvertes en tuiles canal ou romane-canal type de Gironde claire ou vieillie.</li> <li>- Dans la bande des 20 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes à la date d'approbation du PLU, la ligne de faitage principale des constructions principales sera obligatoirement parallèle à la façade côté rue, avec mur gouttereau en façade.</li> <li>- Les annexes doivent présenter une toiture dans les mêmes teintes et les mêmes caractéristiques que la construction principale ou être couvertes de shingle vert.</li> </ul> |
|                                         | <b>Règle particulière</b>          | <p>Toutefois, d'autres types de toitures peuvent être autorisés dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas de modification ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU disposant d'une toiture en ardoise ou de tuiles plates, dont les toitures seront adaptées (pentcs, couleurs, débords) ;</li> <li>- s'ils participent à une conception bioclimatique de la construction et intègrent des dispositifs de production d'énergie ou de récupération des eaux pluviales, sous réserve d'une intégration paysagère dans l'architecture environnante.</li> </ul> <p>Les panneaux solaires sont ainsi autorisés à la condition d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.</p> <p>Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Façade et revêtements extérieurs</b> | <b>Règle générale dans la zone</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elles sont réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement.</li> <li>- Sur toutes les façades, sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>o l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents et destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres...) ;</li> <li>o les façades à empilement de madriers ;</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                  |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façade et revêtements extérieurs | Règle générale dans la zone | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ les murs et revêtements en tôle pour les constructions à usage d'habitations et les annexes (garages, piscines, chais, abris de jardin...).</li> <li>- Sur les façades visibles depuis l'espace public sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière de la construction ;</li> <li>○ les équipements (dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]...) implantés en saillie : ils doivent être intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur.</li> </ul> </li> <li>- Les descentes d'eaux pluviales ainsi que les chaînes de pluie doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.</li> <li>- Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique type de Saint-Palais , le bois (naturel ou teinté) et les matériaux enduits se rapprochant des teintes des enduits traditionnels. La référence sera dans le style de la pierre de Frontenac ou type terre de Sienne.</li> <li>- Les façades seront peintes, enduites ou de matériaux apparents, de tons pierre ou blanc ; en cas de ton pierre, la référence sera dans le style de la pierre de Frontenac ou type terre de Sienne.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                  | Règle particulière          | <p>Un aspect extérieur différent pourra être admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit d'un projet de réhabilitation ou d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU : dans ce cas, le projet doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment présentant des façades traditionnelles visibles depuis l'espace public : élément de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris de la façade, et techniques de mises en œuvre. Le remplacement de linteaux de briques par des linteaux de bois, de béton ou de tout autre matériau, est interdit.</li> </ul> <p>Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit de constructions contemporaines ou de constructions s'inscrivant dans une démarche environnementale : dans la mesure où l'architecture et la composition des nouvelles constructions s'intègrent au paysage et au bâti environnants, les constructions d'inspiration contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) ainsi que les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admises sous réserve de prendre en compte la simplicité des volumes. Sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.</li> </ul> |
| Ouvertures et menuiseries        |                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvertures et menuiseries devront respecter tant par leurs formes que leurs dimensions les caractéristiques architecturales des constructions environnantes.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Ouvertures et menuiseries</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Caractéristiques des ouvertures :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits, ils sont encastrés ou à l'intérieur.</li> <li>○ Les portails ne devront pas présenter une hauteur supérieure à celle de la clôture.</li> <li>○ Dans le cas de modification ou réfection des bâtiments anciens (tels que définis plus haut) : <ul style="list-style-type: none"> <li>↗ les ouvertures visibles depuis l'espace public seront plus hautes que larges ;</li> <li>↗ les nouvelles ouvertures, y compris portes de garage, respecteront la composition d'ensemble et le caractère de la façade ; les baies vitrées coulissantes seront réservées à la fermeture de larges ouvertures existantes ou placées sous auvent ; les fenêtres de toit sont proscrites sur la façade principale et sur les toitures visibles depuis la voie publique.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- <b>Aspect et couleurs :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ les portes d'entrée seront de tons plus foncés ;</li> <li>○ les garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques seront traités dans les mêmes tons que les volets et bandeaux ou que les portes d'entrée ;</li> <li>○ les barreaux de défense seront posés dans l'épaisseur des murs ;</li> <li>○ les coffrets de volets roulants visibles depuis la rue et positionnés en saillie de la façade sont interdits ;</li> <li>○ le nombre de couleurs est limité à deux.</li> </ul> </li> </ul> |
| <p><b>Clôtures</b></p>                  | <p><b>En limite du domaine public</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seuls sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ les haies végétales doublées ou non, à l'intérieur d'un grillage métallique de couleur foncée, d'une hauteur maximale de 1,60 m.</li> <li>○ les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduits lissés, de tonalités proches de la pierre locale (référence style pierre de Frontenac), surmontés ou non d'une grille à barreaudage métallique.</li> </ul> <p>La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 m et 0,60 m par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles. La hauteur totale maximale ne devra pas excéder 1,60 m au-dessus du sol naturel existant sur son emprise.</p> <p>Le couvrement en tuiles des murets est interdit (sauf tuiles plates).</p> <p>L'ensemble est doublé ou non de végétal à l'intérieur.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ les reconstructions de murs et murets existants, sans dépasser la hauteur existante et en respectant l'aspect d'origine ;</li> <li>○ les clôtures en lame à claire-voie, d'une hauteur totale maximale de 1,60 m au-dessus du sol naturel existant sur son emprise.</li> </ul> </li> <li>- Pour les bâtiments publics, la hauteur des clôtures peut être supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone, en raison de contraintes techniques particulières ou de sécurité.</li> </ul>                                                                 |

|                 |                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Clôtures</b> | <b>En limite du domaine public</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans tous les cas, les haies monospécifiques non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales adaptées figurant sur la liste annexée au présent règlement.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                 | <b>Sur limites séparatives</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seuls sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ les grillages métalliques peints de couleur vert foncé ou gris et doublés d'une haie végétale d'essences variées, d'une hauteur totale maximale de 2 m au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;</li> <li>○ les haies végétales d'essences variées, d'une hauteur totale maximale de 2 m au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;</li> <li>○ les clôtures en lame à claire-voie, ou pleines d'aspect bois, d'une hauteur totale maximale de 2 m au-dessus du sol naturel existant sur son emprise.</li> <li>○ les reconstructions ou extensions de murs et murets anciens existants à la date d'approbation du présent règlement, sans dépasser la hauteur existante.</li> </ul> </li> <li>- Les haies monospécifiques non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales adaptées figurant sur la liste annexée au présent règlement.</li> </ul>                                                                                                 |
|                 | <b>Sur l'espace public et en limites séparatives</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les haies végétales et murs de pierre identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme seront impérativement préservés et correctement entretenus.</li> <li>- Dans le cas d'un terrain en pente, les hauteurs précisées ci-avant sont moyennes, les limites absolues ne pouvant excéder 1,20 m, au point le plus haut du terrain, et 1,60 m, au point le plus bas.</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- En secteur soumis au risque inondation, tel qu'identifié au plan de zonage, les clôtures doivent présenter une perméabilité d'au moins 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.</li> <li>- Lorsqu'un fossé ou un cours d'eau valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1 m par rapport au bord du fossé ou du cours d'eau.</li> <li>- Les clôtures donnant sur une limite de zone naturelle ou agricole, telle que reportée au plan de zonage, doivent faire l'objet d'un traitement perméable</li> </ul> |

|                                     |                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Clôtures</b>                     | <b>Sur l'espace public et en limites séparatives</b> | <p>de manière à faciliter le passage de la petite faune.</p> <p>Elles devront être constituées préférentiellement de haies végétales composées d'essence locale. A défaut, elles pourront être constituées d'un grillage à large maille de 15/20 cm minimum sur piquet bois ou acier, ou composées d'éléments à claire-voie sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Locaux annexes et techniques</b> |                                                      | <p>Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent préférentiellement être regroupés et présenter des couleurs neutres.</p> <p>Ces dispositifs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.</p> |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Espaces libres et plantations</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés. Les limites séparatives peuvent être plantées de haies arbustives constituées avec d'un mélange d'essences locales.</li> <li>- Les espaces libres de toute construction représenteront 20 % du terrain d'assiette et doivent être laissés en pleine terre et plantés.</li> </ul> <p>La règle s'applique également dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la réalisation, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces en pleine terre ne peuvent faire l'objet d'aucune construction, même légère ou enterrée, ni d'installation et d'aménagement conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.</li> <li>- Les aires de stationnement de surface sur les espaces communs doivent : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 places, sauf impossibilité liée à l'exiguïté du terrain d'assiette et aux distances de plantation à respecter par rapport aux constructions et au voisinage ;</li> <li>○ être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements perméables poreux ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.</li> </ul> </li> <li>- Les plantations existantes doivent être maintenues ou replantées par des plantations équivalentes.</li> <li>- L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).</li> <li>- Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du code de l'urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.</li> </ul> |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Espaces libres et plantations</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 15 m par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.</li> <li>- Les zones de « plantations à réaliser » portés sur les plans sont obligatoires et à réaliser. D'une largeur minimale de 10 m, ces bandes doivent être constituées d'arbustes et d'arbres d'essences locales adaptées au sol et au climat (30% d'arbres environ). Elles devront être entretenues ; lorsque cela sera nécessaire, les sujets devront être remplacés, taillés et débroussaillés.</li> </ul> |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## SECTION C. STATIONNEMENT

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UB</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.</li> <li>- Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.</li> <li>- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement extérieures doit privilégier les revêtements poreux et l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux.</li> <li>- La superficie à prendre en compte pour le stationnement sera conforme à la réglementation en vigueur, suivant la destination des constructions.</li> <li>- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.</li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Dispositions particulières

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 2 places de stationnement minimum par logement.
- Pour les constructions destinées aux activités (tertiaires, commerciales, artisanales, services) :
  - 3 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 1 place dédiée aux personnes à mobilité réduite ;
  - 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> pour les établissements de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement et accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissement de santé, etc.) : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Obligations de points de charge pour véhicules électriques ou hybrides :  
Les programmes de plus de 5 logements doivent être conçus de manière à alimenter en électricité leur parcs de stationnement, de sorte à pouvoir accueillir un point de charge disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle pour véhicules électriques ou hybrides, à raison de :
  - 50% des places pour les parcs de stationnement inférieurs à 40 places,
  - 75% des places pour les parcs de stationnement de plus de 40 places.

## Thème n°3 : Équipement et réseaux

### SECTION A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. Dispositions générales.

### SECTION B. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Dispositions générales.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE UC

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

**Les dispositions applicables à la zone résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.**

### INFORMATIONS

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :*

- *Risques d'inondation identifiés au plan de zonage, par débordement ou ruissellement (axe de ruissellement, zone d'accumulation) ;*
- *Risques de mouvement de terrain lié au retrait - gonflement des argiles consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Par ailleurs, il est vivement conseillé de se rapporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes : périmètres de protection des canalisations de gaz, exposition au bruit, couloirs aériens etc.*

### Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

#### CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **UC** est une zone à vocation dominante d'habitat située en continuité et en périphérie du centre-bourg. Elle intègre aussi le secteur fortement développé de la Planteyre.

Elle comprend un secteur :

- le secteur UCi, au niveau des lieux-dits de Pugelon et Patenne, concerné par un risque inondation par débordement de l'Estey.

## SECTION A. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Destinations                                                 | Sous-destinations                                                                  | Autorisée          | Interdite |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|
| <b>Exploitations agricoles ou forestières</b>                | Exploitation forestière                                                            |                    | X         |
|                                                              | Exploitation agricole                                                              | X (sous condition) |           |
| <b>Habitations</b>                                           | Logement                                                                           | X                  |           |
|                                                              | Hébergement                                                                        | X                  |           |
| <b>Commerces et activités de service</b>                     | Artisanat et commerce de détail                                                    | X (sous condition) |           |
|                                                              | Restauration                                                                       | X                  |           |
|                                                              | Commerce de gros                                                                   | X (sous condition) |           |
|                                                              | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | X                  |           |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                | X (sous condition) |           |
|                                                              | Cinéma                                                                             | X                  |           |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X                  |           |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X                  |           |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X                  |           |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                      | X                  |           |
|                                                              | Équipements sportifs                                                               | X                  |           |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                              | X                  |           |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                          |                    | X         |
|                                                              | Entrepôt                                                                           |                    | X         |
|                                                              | Bureau                                                                             | X                  |           |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                  | X                  |           |

**Sont notamment interdits :**

- Les nouvelles exploitations forestières,
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature tels que pneus usés, ordures etc.,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière d'extraction de matériaux ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes, ainsi que le stationnement, pendant plus de trois mois, des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attractions,
- Les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à la section B,
- Les constructions à usage de stationnement tels que garages collectifs, parkings en silo et parkings souterrains qui ne seraient pas directement imposés par les dispositions de la section C « stationnement » du thème n°2 « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

## SECTION B. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

### Dispositions générales à la zone :

Sont autorisées en zone UC, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage, et de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:

Nonobstant les dispositions des interdictions ci-dessus, peuvent être autorisées sous conditions :

- Les extensions et modifications des bâtiments agricoles, industriels ou artisanaux existants à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit et réglementations sanitaires en vigueur)
- Les nouvelles constructions à destination
  - d'artisanat, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - de commerces de gros et de détail dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et leur extension dans la limite de 25% de la surface de plancher initiale,
- La construction d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain, et à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins spécifiques à la vie et à la commodité des habitants de la zone et qu'elles répondent à l'une ou l'autre des nomenclatures suivantes :
    - 2220 (préparations alimentaires à base de produits d'origine végétale)
    - 2221 (préparations alimentaires à base de produits d'origine animale)
    - 2255 (stockage d'alcools de bouche)
    - 2320 à 2345 (tissus, blanchisserie, pressing...)
    - 2360 (maroquinerie, chaussures...)
    - 2410 (atelier de travail du bois)
    - 2450 (imprimerie, reprographie)
    - 2910 à 2950 (divers)
  - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant,
  - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.),
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas 2m et que la superficie totale soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> au maximum, et sous réserve également de la réalisation préalable d'une étude géotechnique, à condition :
  - qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
  - qu'ils répondent à des impératifs techniques liés à la restauration du bâti existant et/ou à des fouilles historiques,
  - qu'ils soient nécessaires à la mise en sécurité de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés par rapport aux risques naturels et technologiques,
  - qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque inondation ou pour améliorer la gestion des eaux pluviales (écoulement, infiltration etc.),
  - qu'ils concourent à l'aménagement paysager,
  - qu'ils soient indispensables à la création d'une zone de stockage nécessaire à l'entretien des cours d'eau (curage, recalibrage etc.)
  - qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre de travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public.

**Dispositions particulière au secteur UCi :**

**Outre les dispositions ci-dessus**, dans le secteur UCi, identifié pour un risque inondation par débordement du Lestey, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- pour les constructions neuves et les travaux de réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les réseaux techniques intérieurs (eau, gaz, électricité) seront équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou seront installés hors d'eau ;
- pour les constructions neuves et dans le cas de changement de destination ou d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les niveaux de planchers situés au niveau du sol naturel, ou en dessous, ne devront pas avoir une vocation de logement, de façon à ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes au risque inondation ;
- les constructions neuves et les travaux de réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne devront pas conduire à augmenter la surface ou le nombre de logements existants au niveau du sol naturel, ou en dessous ;
- toute réalisation de clôture pleine est interdite ;
- les exhaussements et les affouillements sont interdits.

*Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

## SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

|                                                                     |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées | <b>Règles générales dans la zone</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.</li> <li>- La façade principale de la construction sera implantée suivant un recul maximum de 20m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques (excepté RD 936) ou privées, existantes ou projetées.</li> <li>- Les annexes en lien avec une construction principale autorisée dans la zone (hors piscines totalement enterrées) doivent : <ul style="list-style-type: none"> <li>o si elles sont accolées à la construction principale, s'implanter dans son prolongement de sa façade ;</li> <li>o si elles sont isolées, respecter les règles d'implantation imposées dans l'alinéa ci-dessus aux constructions principales, tout en appliquant les règles particulières ci-dessous lorsque nécessaire.</li> </ul> </li> <li>- Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50 cm de large maximum.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                     | <b>Règles particulières</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conformément aux dispositions générales, une implantation différente est imposée pour les constructions implantées hors agglomération, le long des routes départementales suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>o le long de la RD 936 : toute nouvelle construction doit être implantée avec un retrait minimum de 75 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul pourra cependant être réduit à 35 m pour les constructions à usage d'habitation, et à 25 m pour les autres, à condition d'avoir fait l'objet au préalable d'une étude justifiant la compatibilité d'une implantation différente au regard des nuisances sonores inhérentes au trafic routier, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbanistique et paysagère.</li> <li>o le long de la RD 671 : toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être implantée avec un retrait minimum de 35 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, et les autres constructions avec un retrait de 25 m.</li> </ul> </li> <li>- A condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel (notamment au regard des constructions directement voisines), une implantation différente peut être admise dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>o s'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et implantée avec un retrait plus ou moins important, à condition que l'extension prévue respecte l'alignement de la construction principale, qu'elle s'inscrive dans l'ordonnancement de la façade de la rue et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant ;</li> <li>o si la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU située sur le fonds directement voisin et implantée en retrait ;</li> <li>o s'il s'agit de piscines non couvertes.</li> </ul> </li> </ul> |

|                                                                                              |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b> | <b>Règle générale dans la zone</b>   | Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale au moins égale à 8 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                              | <b>Règles particulières</b>          | Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit de travaux de réhabilitation ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et implantée avec un retrait moins important, à condition toutefois de respecter strictement l'emprise préexistante ;</li> <li>- s'il s'agit d'annexes isolées de la construction principale de moins de 20 m<sup>2</sup> et de piscines non couvertes, pour lesquelles l'implantation est libre.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>                                      | <b>Règles générales dans la zone</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, c'est-à-dire en retrait de toutes limites séparatives, avec un retrait minimum de 4 m.</li> <li>- Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50 cm de large maximum.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                              | <b>Règles particulières</b>          | Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- les annexes de 3 m de haut (hauteur maximale au faîtage prise depuis le point le plus bas de la limite séparative) non accolées à la construction principale peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives (pour des raisons d'entretien) ;</li> <li>- les piscines non couvertes peuvent s'implanter à une distance minimale de 2 m de toutes les limites séparatives.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Emprise au sol</b>                                                                        | <b>Règles générales dans la zone</b> | L'emprise au sol des constructions est limitée à 25% du terrain d'assiette du projet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                              | <b>Règles particulières</b>          | Une emprise différente peut être admise s'il s'agit de constructions à usage d'activités, pour lesquelles l'emprise totale peut atteindre 60%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Hauteur</b>                                                                               | <b>Règles générales dans la zone</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions principales autorisées dans la zone doivent respecter une hauteur maximale de 6,5 m mesurée à l'égout du toit et au point haut de l'acrotère et 7,5 m au faîtage.</li> <li>- Les annexes doivent respecter une hauteur maximale de 3,5 m mesurée à l'égout du toit.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                              | <b>Règles particulières</b>          | Une hauteur différente peut être admise dans les cas suivants :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit de travaux d'extensions ou de reconstruction après sinistre portant sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle mentionnée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.</li> <li>- pour harmoniser une construction neuve avec une construction existante sur le terrain d'assiette ou sur une parcelle immédiatement voisine et mitoyenne. Ainsi, lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture</li> </ul> |

| Hauteur | Règles particulières | et la hauteur au faîtage de ce front bâti. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante. |
|---------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|---------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

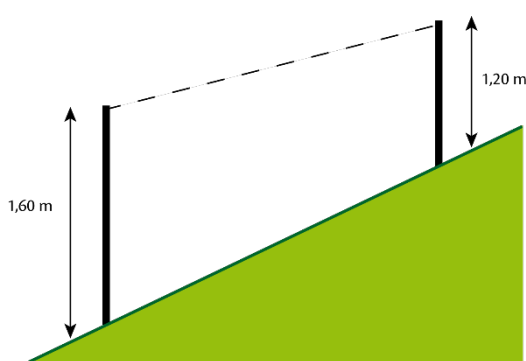
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dispositions générales | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</li> <li>- La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.</li> <li>- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.</li> <li>- Le recours à des matériaux de récupération, de fortune ou inappropriés est interdit.</li> <li>- Dans le cas de restauration, modification ou extension de bâti ancien traditionnel, les caractéristiques des constructions d'origine seront conservées, qu'il s'agisse des toitures (pentes, aspect de la couverture, débords), des façades, des ouvertures... sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications antérieures en contradiction avec le caractère originel typique du bâti.</li> <li>- Les constructions annexes seront construites avec les mêmes exigences que les constructions principales.</li> <li>- Tous les éléments, qu'il s'agisse d'ensembles bâtis ou paysagers ou d'éléments végétaux ou bâtis de petit patrimoine, identifiés et repérés sur le plan de zonage comme éléments de paysage à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales et entretenus selon les prescriptions indiquées dans l'annexe correspondante au règlement. Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée. Ils font l'objet de certaines dispositions particulières.</li> <li>- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.</li> <li>- Les constructions, lorsqu'elles font partie d'un ensemble, doivent : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ respecter l'architecture d'origine lorsqu'il s'agit de modifier la construction existante ;</li> <li>○ tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction.</li> </ul> </li> <li>- Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du code de l'urbanisme.</li> </ul> |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Toits et couvertures | <i>Dispositions générales</i>                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | <b>Règle générale dans la zone</b>                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 26 % et 35 % ;</li> <li>o d'une toiture terrasse : les toitures terrasses devront intégrer un acrotère d'une hauteur comprise entre 15 et 30 cm, permettant de limiter leur visibilité depuis le domaine public, ou devront être végétalisées ;</li> <li>o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 26 % et 35 % et d'une toiture terrasse devant présenter les caractéristiques décrites ci-avant. Dans ce cas, la part de la toiture terrasse ne devra pas excéder 40 % de la surface totale de la toiture.</li> </ul> </li> <li>- Les toitures à pentes doivent être couvertes en tuiles canal ou romane-canal type de Gironde claire ou vieillie.</li> <li>- Les annexes doivent présenter une toiture dans les mêmes teintes et les mêmes caractéristiques que la construction principale ou être couvertes de shingle vert.</li> </ul>    |
|                      | <b>Règle particulière</b>                                                                                       | <p>Toutefois, d'autres types de toitures peuvent être autorisés dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas de modification ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU disposant d'une toiture en ardoise ou de tuiles plates, dont les toitures seront adaptées (pentcs, couleurs, débords) ;</li> <li>- s'ils participent à une conception bioclimatique de la construction et intègrent des dispositifs de production d'énergie ou de récupération des eaux pluviales, sous réserve d'une intégration paysagère dans l'architecture environnante.</li> </ul> <p>Les panneaux solaires sont ainsi autorisés à la condition d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.</p> <p>Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.</p> |
|                      | <i>Dispositions spécifiques aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial</i> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                      | <b>Règle générale dans la zone</b>                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de réfection des toitures, la forme, la pente et l'inclinaison des toits d'origine devront être conservées.</li> <li>- Les mêmes matériaux de couverture que ceux existants devront être utilisés en cas de remplacement de tout ou partie des couvertures, afin de respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine.</li> <li>- Dans le cas d'une réfection de toiture, la couleur de la tuile devra être type de Gironde claire ou vieillie. Dans le cas où il est nécessaire de mettre en</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                         |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Toits et couvertures</b>             | <b>Règle générale dans la zone</b> | <p>place des tuiles neuves, leur présence doit être la moins visible possible, un panachage avec des tuiles récupérées doit pouvoir être réalisé.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés, ou à défaut, une implantation au sol pourra être conseillée.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Façade et revêtements extérieurs</b> | <b>Dispositions générales</b>      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                         | <b>Règle générale dans la zone</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elles sont réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement.</li> <li>- Sur toutes les façades, sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>o l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents et destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres...);</li> <li>o les façades à empilement de madriers;</li> <li>o les murs et revêtements en tôle pour les constructions à usage d'habitations et les annexes (garages, piscines, chais, abris de jardin...).</li> </ul> </li> <li>- Sur les façades visibles depuis l'espace public sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>o les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière de la construction;</li> <li>o les équipements (dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]...) implantés en saillie : ils doivent être intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur.</li> </ul> </li> <li>- Les descentes d'eaux pluviales ainsi que les chaînes de pluie doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.</li> <li>- Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique type de Saint-Palais, le bois (naturel ou teinté) et les matériaux enduits se rapprochant des teintes des enduits traditionnels. La référence sera dans le style de la pierre de Frontenac ou type terre de Sienne.</li> <li>- Les façades seront peintes, enduites ou de matériaux apparents, de tons pierre ou blanc ; en cas de ton pierre, la référence sera dans le style de la pierre de Frontenac ou type terre de Sienne.</li> </ul> |
|                                         | <b>Règle particulière</b>          | <p>Un aspect extérieur différent pourra être admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit d'un projet de réhabilitation ou d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU : dans ce cas, le projet doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment présentant des façades traditionnelles visibles depuis l'espace public : élément de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris de la façade, et techniques de</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façade et revêtements extérieurs | Règle particulière                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>mises en œuvre. Le remplacement de linteaux de briques par des linteaux de bois, de béton ou de tout autre matériau, est interdit.</p> <p>Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit de constructions contemporaines ou de constructions s'inscrivant dans une démarche environnementale : dans la mesure où l'architecture et la composition des nouvelles constructions s'intègrent au paysage et au bâti environnants, les constructions d'inspiration contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) ainsi que les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admises sous réserve de prendre en compte la simplicité des volumes. Sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.</li> </ul> |
|                                  | <i>Dispositions spécifiques aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                  | Règle générale dans la zone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les façades ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité.</li> </ul> <p>Sur ces murs, l'utilisation d'un enduit de recouvrement est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle, et une teinte semblable.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les matériaux bruts (parpaing, béton ...) et l'emploi de lasure brillante sont interdits.</li> <li>- Sauf nécessité technique démontrée, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, céramique de façade, épis de toiture, souches de cheminée, etc.) doivent être conservés et restaurés.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ouvertures et menuiseries        | <p><b>Dispositions générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvertures et menuiseries devront respecter tant par leurs formes que leurs dimensions les caractéristiques architecturales des constructions environnantes.</li> <li>- <b>Caractéristiques des ouvertures :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits, ils sont encastrés ou à l'intérieur.</li> <li>o Les portails ne devront pas présenter une hauteur supérieure à celle de la clôture.</li> <li>o Dans le cas de modification ou réfection des bâtiments anciens (tels que définis plus haut) ou de constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ les ouvertures visibles depuis l'espace public seront plus hautes que larges ;</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                           |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ouvertures et menuiseries |                             | <p>↗ les nouvelles ouvertures, y compris portes de garage, respecteront la composition d'ensemble et le caractère de la façade ; les baies vitrées coulissantes seront réservées à la fermeture de larges ouvertures existantes ou placées sous auvent ; les fenêtres de toit sont proscrites sur la façade principale et sur les toitures visibles depuis la voie publique.</p> <p>- <b>Aspect et couleurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ les portes d'entrée seront de tons plus foncés ;</li> <li>○ les garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques seront traités dans les mêmes tons que les volets et bandeaux ou que les portes d'entrée ;</li> <li>○ les barreaux de défense seront posés dans l'épaisseur des murs ;</li> <li>○ les coffrets de volets roulants visibles depuis la rue et positionnés en saillie de la façade sont interdits ;</li> </ul> <p>le nombre de couleurs est limité à deux.</p> |
|                           |                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Dispositions spécifiques aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial</i></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                           |                             | <p>- Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) est interdite.</p> <p>- Dans le cas du remplacement des menuiseries anciennes, il conviendra d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine en termes d'aspect et de couleur. Les menuiseries aluminium teint ou PVC pourront être autorisées. Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront maintenues et devront rester en harmonie avec la teinte des maçonneries.</p> <p>Les coffres extérieurs de volets roulants, en saillie de la façade, sont strictement interdits.</p>                                  |
| Clôtures                  | En limite du domaine public | <p>- Seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ les haies végétales doublées ou non, à l'intérieur d'un grillage métallique de couleur foncée, d'une hauteur maximale de 1,60 m.</li> <li>○ les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduits lissés, de tonalités proches de la pierre locale (référence style pierre de Frontenac), surmontés ou non d'une grille à barreaudage métallique.</li> </ul> <p>La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 m et 0,60 m par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles. La hauteur totale maximale ne devra pas excéder 1,60 m au-dessus du sol naturel existant sur son emprise.</p> <p>Le couvrement en tuiles des murets est interdit (sauf tuiles plates).</p> <p>L'ensemble est doublé ou non de végétal à l'intérieur.</p>                                                                             |

|                 |                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Clôtures</b> | <b>En limite du domaine public</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ les reconstructions de murs et murets existants, sans dépasser la hauteur existante et en respectant l'aspect d'origine ;</li> <li>○ les clôtures en lame à claire-voie, d'une hauteur totale maximale de 1,60 m au-dessus du sol naturel existant sur son emprise.</li> <li>- Pour les bâtiments publics, la hauteur des clôtures peut être supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone, en raison de contraintes techniques particulières ou de sécurité.</li> <li>- Dans tous les cas, les haies monospécifiques non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales adaptées figurant sur la liste annexée au présent règlement.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                 | <b>Sur limites séparatives</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seuls sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ les grillages métalliques peints de couleur vert foncé ou gris et doublés d'une haie végétale d'essences variées, d'une hauteur totale maximale de 2 m au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;</li> <li>○ les haies végétales d'essences variées, d'une hauteur totale maximale de 2 m au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;</li> <li>○ les clôtures en lame à claire-voie, ou pleines d'aspect bois, d'une hauteur totale maximale de 2 m au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;</li> <li>○ les reconstructions ou extensions de murs et murets anciens existants à la date d'approbation du présent règlement, sans dépasser la hauteur existante.</li> </ul> </li> <li>- Les haies monospécifiques non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales adaptées figurant sur la liste annexée au présent règlement.</li> </ul> |
|                 | <b>Sur l'espace public et en limites séparatives</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les haies végétales et murs de pierre identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme seront impérativement préservés et correctement entretenus.</li> <li>- Dans le cas d'un terrain en pente, les hauteurs précisées ci-avant sont moyennes, les limites absolues ne pouvant excéder 1,20 m, au point le plus haut du terrain, et 1,60 m, au point le plus bas.</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsqu'un fossé ou un cours d'eau valent limite séparative, l'implantation</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                     |                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Clôtures</b>                     | <b>Sur l'espace public et en limites séparatives</b> | <p>des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1 m par rapport au bord du fossé ou du cours d'eau.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures donnant sur une limite de zone naturelle ou agricole, telle que reportée au plan de zonage, doivent faire l'objet d'un traitement perméable de manière à faciliter le passage de la petite faune.</li> </ul> <p>Elles devront être constituées préférentiellement de haies végétales composées d'essence locale. A défaut, elles pourront être constituées d'un grillage à large maille de 15/20 cm minimum sur piquet bois ou acier, ou composées d'éléments à claire-voie sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent.</p> |
| <b>Locaux annexes et techniques</b> |                                                      | <p>Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent préférentiellement être regroupés et présenter des couleurs neutres.</p> <p>Ces dispositifs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.</p>                                                          |
| <b>Aires de dépôt et stockage</b>   |                                                      | <p>Les aires de dépôt et stockage éventuelles doivent recevoir un traitement soigné et adapté, de façon à en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines (écran de végétation épaisse et non caduque).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                      |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Espaces libres et plantations</b> |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés. Les limites séparatives peuvent être plantées de haies arbustives constituées avec d'un mélange d'essences locales.</li> <li>- Pour les constructions destinées à l'habitation, les espaces libres de toute construction représenteront 60 % du terrain d'assiette et doivent être laissés en pleine terre et plantés.</li> <li>- Pour les nouvelles constructions destinées à l'artisanat et aux commerces de gros et de détail, ainsi que pour les extensions et modifications des bâtiments agricoles, industriels ou artisanaux existants à la date d'approbation du PLU, les espaces libres de toute construction représenteront 15 % du terrain d'assiette et doivent être laissés en pleine terre et plantés.</li> <li>- Non réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.</li> </ul> <p>La règle s'applique également dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la réalisation, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.</p> |
|--------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Espaces libres et plantations

- Les espaces en pleine terre ne peuvent faire l'objet d'aucune construction, même légère ou enterrée, ni d'installation et d'aménagement conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.
- Les aires de stationnement de surface sur les espaces communs doivent :
  - être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 places, sauf impossibilité liée à l'exiguïté du terrain d'assiette et aux distances de plantation à respecter par rapport aux constructions et au voisinage ;
  - être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements perméables poreux ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou replantées par des plantations équivalentes.
- L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).
- Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du code de l'urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.
- Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 15 m par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.
- Les zones de « plantations à réaliser » portés sur les plans sont obligatoires et à réaliser. D'une largeur minimale de 10 m, ces bandes doivent être constituées d'arbustes et d'arbres d'essences locales adaptées au sol et au climat (30% d'arbres environ). Elles devront être entretenues ; lorsque cela sera nécessaire, les sujets devront être remplacés, taillés et débroussaillés.

## SECTION B. STATIONNEMENT

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UC</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.</li> <li>- Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.</li> <li>- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement extérieures doit privilégier les revêtements poreux et l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux.</li> <li>- La superficie à prendre en compte pour le stationnement sera conforme à la réglementation en vigueur, suivant la destination des constructions.</li> <li>- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>Dispositions particulières</b></p>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Pour les constructions à usage d'habitation</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2 places de stationnement minimum par logement.</li> </ul> </li> <li>- <u>Pour les constructions destinées aux activités</u> (tertiaires, commerciales, artisanales, services) : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 3 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 1 place dédiée aux personnes à mobilité réduite ;</li> <li>○ 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> pour les établissements de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente.</li> </ul> </li> <li>- <u>Pour les constructions destinées à l'hébergement et accueil</u> (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissement de santé, etc.) : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- <u>Obligations de points de charge pour véhicules électriques ou hybrides</u> :<br/>Les programmes de plus de 5 logements doivent être conçus de manière à alimenter en électricité leur parcs de stationnement, de sorte à pouvoir accueillir un point de charge disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle pour véhicules électriques ou hybrides, à raison de : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 50% des places pour les parcs de stationnement inférieurs à 40 places,</li> <li>○ 75% des places pour les parcs de stationnement de plus de 40 places.</li> </ul> </li> </ul> |

*Thème n°3 : Équipement et réseaux*

**SECTION A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Cf. Dispositions générales.

**SECTION B. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Dispositions générales.



## DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE UD

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

**Les dispositions applicables à la zone résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.**

### INFORMATIONS

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :*

- *Risques de mouvement de terrain lié au retrait - gonflement des argiles consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Par ailleurs, il est vivement conseillé de se rapporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes : périmètres de protection des canalisations de gaz, exposition au bruit, couloirs aériens etc.*

### Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

#### CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **UD** est une zone à vocation d'habitat correspondant aux hameaux anciens et aux secteurs d'habitat rural de la commune.

Elle comprend un secteur :

- le secteur UDa, au niveau du lieu-dit les Pontons, véritable ancien village excentré, se différenciant par une typologie d'habitat ancien agricole plus dense ;
- le secteur UD1 où le tissu bâti est très lâche.

## SECTION A. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Destinations                                                 | Sous-destinations                                                                  | Autorisée          | Interdite |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|
| <b>Exploitations agricoles ou forestières</b>                | Exploitation forestière                                                            |                    | X         |
|                                                              | Exploitation agricole                                                              | X (sous condition) |           |
| <b>Habitations</b>                                           | Logement                                                                           | X                  |           |
|                                                              | Hébergement                                                                        | x                  |           |
| <b>Commerces et activités de service</b>                     | Artisanat et commerce de détail                                                    | X (sous condition) |           |
|                                                              | Restauration                                                                       | X                  |           |
|                                                              | Commerce de gros                                                                   | X (sous condition) |           |
|                                                              | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | X                  |           |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                | X (sous condition) |           |
|                                                              | Cinéma                                                                             | X                  |           |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X                  |           |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X                  |           |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X                  |           |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                      | X                  |           |
|                                                              | Équipements sportifs                                                               | X                  |           |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                              | X                  |           |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                          |                    | X         |
|                                                              | Entrepôt                                                                           |                    | X         |
|                                                              | Bureau                                                                             | X                  |           |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                  |                    | x         |

**Sont notamment interdits :**

- Les nouvelles exploitations forestières,
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature tels que pneus usés, ordures etc.,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière d'extraction de matériaux ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes, ainsi que le stationnement, pendant plus de trois mois, des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attractions,
- Les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à la section B,
- Les constructions à usage de stationnement tels que garages collectifs, parkings en silo et parkings souterrains qui ne seraient pas directement imposés par les dispositions de la section C « stationnement » du thème n°2 « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

## SECTION B. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

**Sont autorisées en zone UD, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage, et de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:**

Nonobstant les dispositions des interdictions ci-dessus, peuvent être autorisées sous conditions :

- Les extensions et modifications des bâtiments agricoles, industriels ou artisanaux existants à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit et réglementations sanitaires en vigueur)
- Les nouvelles constructions à destination
  - d'artisanat, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - de commerces de gros et de détail dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et leur extension dans la limite de 25% de la surface de plancher initiale,
- La construction d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain, et à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins spécifiques à la vie et à la commodité des habitants de la zone et qu'elles répondent à l'une ou l'autre des nomenclatures suivantes :
    - 2220 (préparations alimentaires à base de produits d'origine végétale)
    - 2221 (préparations alimentaires à base de produits d'origine animale)
    - 2255 (stockage d'alcools de bouche)
    - 2320 à 2345 (tissus, blanchisserie, pressing...)
    - 2360 (maroquinerie, chaussures...)
    - 2410 (atelier de travail du bois)
    - 2450 (imprimerie, reprographie)
    - 2910 à 2950 (divers)
  - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant,
  - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.),
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas 2m et que la superficie totale soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> au maximum, et sous réserve également de la réalisation préalable d'une étude géotechnique, à condition :
  - qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
  - qu'ils répondent à des impératifs techniques liés à la restauration du bâti existant et/ou à des fouilles historiques,
  - qu'ils soient nécessaires à la mise en sécurité de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés par rapport aux risques naturels et technologiques,
  - qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque inondation ou pour améliorer la gestion des eaux pluviales (écoulement, infiltration etc.),
  - qu'ils concourent à l'aménagement paysager,
  - qu'ils soient indispensables à la création d'une zone de stockage nécessaire à l'entretien des cours d'eau (curage, recalibrage etc.)
  - qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre de travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public.

*Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

## SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

|                                                                     |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées | Règles générales dans la zone | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.</li> <li>- La façade principale de la construction sera implantée suivant un recul maximum : <ul style="list-style-type: none"> <li>o de 20 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées en zone UDa</li> <li>o de 15 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes dans la zone UD1.</li> </ul> </li> <li>- Les annexes en lien avec une construction principale autorisée dans la zone (hors piscines totalement enterrées) doivent : <ul style="list-style-type: none"> <li>o si elles sont accolées à la construction principale, s'implanter dans son prolongement de sa façade ;</li> <li>o si elles sont isolées, respecter les règles d'implantation imposées dans l'alinéa ci-dessus aux constructions principales, tout en appliquant les règles particulières ci-dessous lorsque nécessaire.</li> </ul> </li> <li>- Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50 cm de large maximum.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                     | Règles particulières          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conformément aux dispositions générales, une implantation différente est imposée pour les constructions implantées hors agglomération, le long des routes départementales suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>o le long de la RD 241 (de la limite de Pompignac à la RD 13) et de la RD 13 : toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être implantée avec un retrait minimum de 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, et les autres constructions avec un retrait de 20 m ;</li> <li>o le long de la RD 241 (de la RD 13 à la limite communale de Saint-Germain-du-Puch) et de la RD 13<sup>E2</sup> : toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être implantée avec un retrait minimum de 15 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, et les autres constructions avec un retrait de 10 m.</li> </ul> </li> <li>- A condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel (notamment au regard des constructions directement voisines), une implantation différente peut être admise dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>o s'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et implantée avec un retrait plus ou moins important, à condition que l'extension prévue respecte l'alignement de la construction principale, qu'elle s'inscrive dans l'ordonnancement de la façade de la rue et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant ;</li> </ul> </li> </ul> |

|                                                                                              |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</b>                   | <b>Règles particulières</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ si la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU située sur le fonds directement voisin et implantée en retrait ;</li> <li>○ s'il s'agit de piscines non couvertes.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b> | <b>Disposition applicable à la zone UD</b>  | Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale au moins égale à 8 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                              | <b>Disposition applicable à la zone UDa</b> | Les constructions situées sur une même unité foncière sont libres d'implantation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                              | <b>Disposition applicable à la zone UD1</b> | Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en retrait l'une de l'autre et respecter entre elles une distance minimale au moins égale à 8 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                              | <b>Règles particulières</b>                 | <p>Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit de travaux de réhabilitation ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et implantée avec un retrait moins important, à condition toutefois de respecter strictement l'emprise préexistante ;</li> <li>- s'il s'agit d'annexes isolées de la construction principale de moins de 20 m<sup>2</sup> et de piscines non couvertes, pour lesquelles l'implantation est libre.</li> </ul> |
| <b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>                                      | <b>Règles générales dans la zone</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, c'est-à-dire en retrait de toutes limites séparatives : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ avec un retrait minimum de 4 m en UD et UDa ;</li> <li>○ avec un retrait minimum de 8 m en UD1.</li> </ul> </li> <li>- Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50 cm de large maximum.</li> </ul>                                                                                            |
|                                                                                              | <b>Règles particulières</b>                 | <p>Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les annexes de 3 m de haut (hauteur maximale au faîtage prise depuis le point le plus bas de la limite séparative) non accolées à la construction principale peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives (pour des raisons d'entretien) ;</li> <li>- les piscines non couvertes peuvent s'implanter à une distance minimale de 2 m de toutes les limites séparatives.</li> </ul>          |
| <b>Emprise au sol</b>                                                                        |                                             | L'emprise au sol des constructions est limitée à à 15% du terrain d'assiette du projet en UD, UDa et UD1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Hauteur</b>                                                                               | <b>Règles générales dans la zone</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions principales autorisées dans la zone doivent respecter une hauteur maximale de 6,5 m mesurée à l'égout du toit et au point haut de l'acrotère et 7,5 m au faîtage.</li> <li>- Les annexes doivent respecter une hauteur maximale de 3,5 m mesurée à l'égout du toit.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                               |

|  |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Règles particulières</b> | <p>Une hauteur différente peut être admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit de travaux d'extensions ou de reconstruction après sinistre portant sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle mentionnée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.</li> <li>- pour harmoniser une construction neuve avec une construction existante sur le terrain d'assiette ou sur une parcelle immédiatement voisine et mitoyenne. Ainsi, lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.</li> </ul> |
|--|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

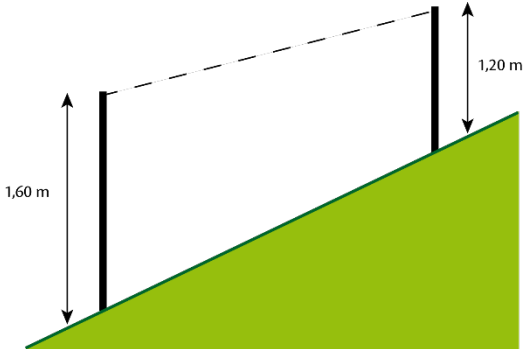
## SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dispositions générales</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</li> <li>- La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.</li> <li>- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.</li> <li>- <b>Le recours à des matériaux de récupération, de fortune ou inappropriés est interdit.</b></li> <li>- Dans le cas de restauration, modification ou extension de bâti ancien traditionnel, les caractéristiques des constructions d'origine seront conservées, qu'il s'agisse des toitures (pentes, aspect de la couverture, débords), des façades, des ouvertures... sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications antérieures en contradiction avec le caractère original typique du bâti.</li> <li>- Les constructions annexes seront construites avec les mêmes exigences que les constructions principales.</li> <li>- Tous les éléments, qu'il s'agisse d'ensembles bâtis ou paysagers ou d'éléments végétaux ou bâtis de petit patrimoine, identifiés et repérés sur le plan de zonage comme éléments de paysage à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales et entretenus selon les prescriptions indiquées dans l'annexe correspondante au règlement. Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée. Ils font l'objet de certaines dispositions particulières.</li> <li>- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de</li> </ul> |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                         |                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dispositions générales</b>           |                                              | <p>la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions, lorsqu'elles font partie d'un ensemble, doivent : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ respecter l'architecture d'origine lorsqu'il s'agit de modifier la construction existante ;</li> <li>○ tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction.</li> </ul> </li> <li>- Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du code de l'urbanisme.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Toits et couvertures</b>             | <b>Règle générale dans la zone</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 26 % et 35 % ;</li> <li>○ d'une toiture terrasse : les toitures terrasses devront intégrer un acrotère d'une hauteur comprise entre 15 et 30 cm, permettant de limiter leur visibilité depuis le domaine public, ou devront être végétalisées ;</li> <li>○ d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 26 % et 35 % et d'une toiture terrasse devant présenter les caractéristiques décrites ci-avant. Dans ce cas, la part de la toiture terrasse ne devra pas excéder 40 % de la surface totale de la toiture.</li> </ul> </li> <li>- Les toitures à pentes doivent être couvertes en tuiles canal ou romane-canal type de Gironde claire ou vieillie.</li> <li>- Les annexes doivent présenter une toiture dans les mêmes teintes et les mêmes caractéristiques que la construction principale ou être couvertes de shingle vert.</li> </ul>    |
|                                         | <b>Règle particulière Règle particulière</b> | <p>Toutefois, d'autres types de toitures peuvent être autorisés dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas de modification ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU disposant d'une toiture en ardoise ou de tuiles plates, dont les toitures seront adaptées (pentcs, couleurs, débords) ;</li> <li>- s'ils participent à une conception bioclimatique de la construction et intègrent des dispositifs de production d'énergie ou de récupération des eaux pluviales, sous réserve d'une intégration paysagère dans l'architecture environnante.</li> </ul> <p>Les panneaux solaires sont ainsi autorisés à la condition d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.</p> <p>Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35° et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.</p> |
| <b>Façade et revêtements extérieurs</b> | <b>Règle générale dans la zone</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elles sont réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement.</li> <li>- Sur toutes les façades, sont interdits :</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                  |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façade et revêtements extérieurs | Règle générale dans la zone | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents et destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres...);</li> <li>○ les façades à empilement de madriers;</li> <li>○ les murs et revêtements en tôle pour les constructions à usage d'habitations et les annexes (garages, piscines, chais, abris de jardin...).</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur les façades visibles depuis l'espace public sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière de la construction;</li> <li>○ les équipements (dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]...) implantés en saillie : ils doivent être intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur.</li> </ul> </li> <li>- Les descentes d'eaux pluviales ainsi que les chaînes de pluie doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.</li> <li>- Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique type de Saint-Palais, le bois (naturel ou teinté) et les matériaux enduits se rapprochant des teintes des enduits traditionnels. La référence sera dans le style de la pierre de Frontenac ou type terre de Sienne.</li> <li>- Les façades seront peintes, enduites ou de matériaux apparents, de tons pierre ou blanc ; en cas de ton pierre, la référence sera dans le style de la pierre de Frontenac ou type terre de Sienne.</li> </ul>                                                                                                                    |
|                                  | Règle particulière          | <p>Un aspect extérieur différent pourra être admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit d'un projet de réhabilitation ou d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU : dans ce cas, le projet doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment présentant des façades traditionnelles visibles depuis l'espace public : élément de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris de la façade, et techniques de mises en œuvre. Le remplacement de linteaux de briques par des linteaux de bois, de béton ou de tout autre matériau, est interdit.</li> </ul> <p>Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit de constructions contemporaines ou de constructions s'inscrivant dans une démarche environnementale : dans la mesure où l'architecture et la composition des nouvelles constructions s'intègrent au paysage et au bâti environnants, les constructions d'inspiration contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) ainsi que les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admises sous réserve de prendre en compte la simplicité des volumes. Sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.</li> </ul> |

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Ouvertures et menuiseries</b></p>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvertures et menuiseries devront respecter tant par leurs formes que leurs dimensions les caractéristiques architecturales des constructions environnantes.</li> <li>- <b>Caractéristiques des ouvertures :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits, ils sont encastrés ou à l'intérieur.</li> <li>○ Les portails ne devront pas présenter une hauteur supérieure à celle de la clôture.</li> <li>○ Dans le cas de modification ou réfection des bâtiments anciens (tels que définis plus haut) : <ul style="list-style-type: none"> <li>↗ les ouvertures visibles depuis l'espace public seront plus hautes que larges ;</li> <li>↗ les nouvelles ouvertures, y compris portes de garage, respecteront la composition d'ensemble et le caractère de la façade ; les baies vitrées coulissantes seront réservées à la fermeture de larges ouvertures existantes ou placées sous auvent ; les fenêtres de toit sont proscrites sur la façade principale et sur les toitures visibles depuis la voie publique.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- <b>Aspect et couleurs :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ les portes d'entrée seront de tons plus foncés ;</li> <li>○ les garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques seront traités dans les mêmes tons que les volets et bandeaux ou que les portes d'entrée ;</li> <li>○ les barreaux de défense seront posés dans l'épaisseur des murs ;</li> <li>○ les coffrets de volets roulants visibles depuis la rue et positionnés en saillie de la façade sont interdits ;</li> <li>○ le nombre de couleurs est limité à deux.</li> </ul> </li> </ul> |
| <p><b>Clôtures</b></p> <p><b>En limite du domaine public</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seuls sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ les haies végétales doublées ou non, à l'intérieur d'un grillage métallique de couleur foncée, d'une hauteur maximale de 1,60 m.</li> <li>○ les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduits lissés, de tonalités proches de la pierre locale (référence style pierre de Frontenac), surmontés ou non d'une grille à barreaudage métallique.<br/>La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 m et 0,60 m par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles. La hauteur totale maximale ne devra pas excéder 1,60 m au-dessus du sol naturel existant sur son emprise.<br/>Le couvrement en tuiles des murets est interdit (sauf tuiles plates).<br/>L'ensemble est doublé ou non de végétal à l'intérieur.</li> <li>○ les reconstructions de murs et murets existants, sans dépasser la hauteur existante et en respectant l'aspect d'origine ;</li> <li>○ les clôtures en lame à claire-voie, d'une hauteur totale maximale de 1,60 m au-dessus du sol naturel existant sur son emprise.</li> </ul> </li> <li>- Pour les bâtiments publics, la hauteur des clôtures peut être supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone, en raison de contraintes techniques particulières ou de sécurité.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|          |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Clôtures |                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans tous les cas, les haies monospécifiques non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales adaptées figurant sur la liste annexée au présent règlement.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|          | Sur limites séparatives                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seuls sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> <li>o les grillages métalliques peints de couleur vert foncé ou gris et doublés d'une haie végétale d'essences variées, d'une hauteur totale maximale de 2 m au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;</li> <li>o les haies végétales d'essences variées, d'une hauteur totale maximale de 2 m au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;</li> <li>o les clôtures en lame à claire-voie, ou pleines d'aspect bois, d'une hauteur totale maximale de 2 m au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;</li> <li>o les reconstructions ou extensions de murs et murets anciens existants à la date d'approbation du présent règlement, sans dépasser la hauteur existante.</li> </ul> </li> <li>- Les haies monospécifiques non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales adaptées figurant sur la liste annexée au présent règlement.</li> </ul>                                                                                               |
|          | Sur l'espace public et en limites séparatives | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les haies végétales et murs de pierre identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme seront impérativement préservés et correctement entretenus.</li> <li>- Dans le cas d'un terrain en pente, les hauteurs précisées ci-avant sont moyennes, les limites absolues ne pouvant excéder 1,20 m, au point le plus haut du terrain, et 1,60 m, au point le plus bas.</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsqu'un fossé ou un cours d'eau valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1 m par rapport au bord du fossé ou du cours d'eau.</li> <li>- Les clôtures donnant sur une limite de zone naturelle ou agricole, telle que reportée au plan de zonage, doivent faire l'objet d'un traitement perméable de manière à faciliter le passage de la petite faune.</li> </ul> <p>Elles devront être constituées préférentiellement de haies végétales composées d'essence locale. A défaut, elles pourront être constituées d'un</p> |

|                                     |                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Clôtures</b>                     | <b>Sur l'espace public et en limites séparatives</b> | grillage à large maille de 15/20 cm minimum sur piquet bois ou acier, ou composées d'éléments à claire-voie sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Locaux annexes et techniques</b> |                                                      | <p>Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent préférentiellement être regroupés et présenter des couleurs neutres.</p> <p>Ces dispositifs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.</p> |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Espaces libres et plantations</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés. Les limites séparatives peuvent être plantées de haies arbustives constituées avec d'un mélange d'essences locales.</li> <li>- Les espaces libres de toute construction représenteront : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 70 % du terrain d'assiette et doivent être laissés en pleine terre et plantés en UD et UDa ;</li> <li>○ 80 % du terrain d'assiette et doivent être laissés en pleine terre et plantés en UD1.</li> </ul> <p>La règle s'applique également dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la réalisation, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.</p> </li> <li>- Les espaces en pleine terre ne peuvent faire l'objet d'aucune construction, même légère ou enterrée, ni d'installation et d'aménagement conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.</li> <li>- Les aires de stationnement de surface sur les espaces communs doivent : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 places, sauf impossibilité liée à l'exiguïté du terrain d'assiette et aux distances de plantation à respecter par rapport aux constructions et au voisinage ;</li> <li>○ être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements perméables poreux ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.</li> </ul> </li> <li>- Les plantations existantes doivent être maintenues ou replantées par des plantations équivalentes.</li> <li>- L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).</li> <li>- Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du code de l'urbanisme), reportés comme</li> </ul> |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Espaces libres et plantations</b></p> | <p>tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 15 m par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.</li> <li>- Les zones de « plantations à réaliser » portés sur les plans sont obligatoires et à réaliser. D'une largeur minimale de 10 m, ces bandes doivent être constituées d'arbustes et d'arbres d'essences locales adaptées au sol et au climat (30% d'arbres environ). Elles devront être entretenues ; lorsque cela sera nécessaire, les sujets devront être remplacés, taillés et débroussaillés.</li> </ul> |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## SECTION C. STATIONNEMENT

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UD</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.</li> <li>- Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.</li> <li>- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement extérieures doit privilégier les revêtements poreux et l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux.</li> <li>- La superficie à prendre en compte pour le stationnement sera conforme à la réglementation en vigueur, suivant la destination des constructions.</li> <li>- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.</li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Dispositions particulières

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 2 places de stationnement minimum par logement.
- Pour les constructions destinées aux activités (tertiaires, commerciales, artisanales, services) :
  - 3 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 1 place dédiée aux personnes à mobilité réduite ;
  - 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> pour les établissements de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement et accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissement de santé, etc.) :
  - 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Obligations de points de charge pour véhicules électriques ou hybrides :  
Les programmes de plus de 5 logements doivent être conçus de manière à alimenter en électricité leur parcs de stationnement, de sorte à pouvoir accueillir un point de charge disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle pour véhicules électriques ou hybrides, à raison de :
  - 50% des places pour les parcs de stationnement inférieurs à 40 places,
  - 75% des places pour les parcs de stationnement de plus de 40 places.

### Thème n°3 : Équipement et réseaux

#### SECTION A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. Dispositions générales

#### SECTION B. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Dispositions générales.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE UE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

**Les dispositions applicables à la zone résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.**

### INFORMATIONS

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :*

- *Risques de mouvement de terrain lié au retrait - gonflement des argiles consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Par ailleurs, il est vivement conseillé de se rapporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes : périmètres de protection des canalisations de gaz, exposition au bruit, couloirs aériens etc.*

### Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

#### CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **UE** est une zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements publics structurants (équipements sportifs et culturels notamment).

Elle comprend un secteur :

- le secteur UEI, destiné à l'accueil de jardins familiaux, partagés, etc. et à l'accueil d'installations à vocation de loisirs et de découverte de la nature, au niveau du lieu-dit de Cantinolle

## SECTION A. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Destinations                                                 | Sous-destinations                                                                  | Autorisée          |                    | Interdite |     |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-----------|-----|
|                                                              |                                                                                    | UE                 | UEI                | UE        | UEI |
| <b>Exploitations agricoles ou forestières</b>                | Exploitation forestière                                                            |                    |                    | X         | X   |
|                                                              | Exploitation agricole                                                              |                    |                    | X         | X   |
| <b>Habitations</b>                                           | Logement                                                                           | X (sous condition) |                    |           | X   |
|                                                              | Hébergement                                                                        |                    |                    | X         | X   |
| <b>Commerces et activités de service</b>                     | Artisanat et commerce de détail                                                    |                    |                    | X         | X   |
|                                                              | Restauration                                                                       |                    |                    | X         | X   |
|                                                              | Commerce de gros                                                                   |                    |                    | X         | X   |
|                                                              | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        |                    |                    | X         | X   |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                |                    |                    | X         | X   |
|                                                              | Cinéma                                                                             |                    |                    | X         | X   |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X                  |                    |           | X   |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X                  | X                  |           |     |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X                  |                    |           | X   |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                      | X                  |                    |           | X   |
|                                                              | Équipements sportifs                                                               | X                  | X (sous condition) |           |     |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                              | X                  |                    |           | X   |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                          |                    |                    | X         | X   |
|                                                              | Entrepôt                                                                           |                    |                    | X         | X   |
|                                                              | Bureau                                                                             |                    |                    | X         | X   |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                  |                    |                    | X         | X   |

**Sont notamment interdits :**

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature tels que pneus usés, ordures etc.,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière d'extraction de matériaux ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes, ainsi que le stationnement, pendant plus de trois mois, des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attractions,
- Les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à la section B.

**SECTION B. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS*****Dans la zone UE :***

**Nonobstant les dispositions des interdictions ci-dessus, sont autorisées en zone UE, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage, et de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:**

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être directement liées et nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

***Dans le secteur UEI :***

**Nonobstant les dispositions des interdictions ci-dessus, sont autorisées en secteur UEI, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage, et de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:**

- Les aménagements légers dès lors qu'ils sont nécessaires à l'accueil de jardins familiaux, partagés, etc. et à des équipements de loisirs ou des équipements publics d'intérêt collectif liés à la découverte de la nature, et sous réserve de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone.
- L'aménagement de ce site sera sous maîtrise communale et devra répondre à l'OAP spécifique réalisée pour cette zone.

*Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

## SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</b>                   | Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b> | Non réglementé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Limites latérales</u> :<br/>Les constructions doivent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit en ordre continu, c'est-à-dire sur les deux limites séparatives latérales ;</li> <li>○ soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une au moins des deux limites séparatives latérales ;</li> <li>○ soit en ordre discontinu, c'est-à-dire en retrait des deux limites séparatives latérales.</li> </ul> <p>En cas d'implantation en ordre semi-continu ou discontinu, le retrait minimum par rapport aux limites séparatives laissées libres sera de 4 m.</p> </li> <li>- <u>Limites de fond de parcelle</u> :<br/>Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.</li> </ul> |
| <b>Emprise au sol</b>                                                                        | Non réglementée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Hauteur</b>                                                                               | Non réglementée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Espaces libres et plantations</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés. Les limites séparatives peuvent être plantées de haies arbustives constituées avec des essences locales et mélangées.</li> <li>- Les aires de stationnement de surface sur les espaces communs doivent : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 places, sauf impossibilité liée à l'exiguïté du terrain d'assiette et aux distances de plantation à respecter par rapport aux constructions et au voisinage ;</li> <li>○ être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements perméables poreux ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.</li> </ul> </li> <li>- Les plantations existantes doivent être maintenues ou replantées par des plantations équivalentes.</li> <li>- L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).</li> </ul> |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## SECTION C. STATIONNEMENT

|                                                            |                 |
|------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UE</b> | Non réglementé. |
|------------------------------------------------------------|-----------------|

### Thème n°3 : Équipement et réseaux

## SECTION A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. Dispositions générales

## SECTION B. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Dispositions générales.



## DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE UY

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

**Les dispositions applicables à la zone résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.**

### INFORMATIONS

*Il est vivement conseillé de se rapporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes : périmètres de protection des canalisations de gaz, exposition au bruit, couloirs aériens etc.*

### *Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités*

#### **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone **UY** est une zone urbaine à vocation d'activités économiques destinée à accueillir des activités de type artisanal, commercial et des services.

Elle comprend un secteur :

- le **secteur UY1**, au niveau du lieu-dit Les Sept Frères, exclusivement dédié aux entreprises de dépôt et de stockage de ferrailles et de matériaux de démolition.

## SECTION A. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Destinations                                                 | Sous-destinations                                                                  | Autorisée          | Interdite |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|
| <b>Exploitations agricoles ou forestières</b>                | Exploitation forestière                                                            |                    | X         |
|                                                              | Exploitation agricole                                                              |                    | X         |
| <b>Habitations</b>                                           | Logement                                                                           | X (sous condition) |           |
|                                                              | Hébergement                                                                        |                    | X         |
| <b>Commerces et activités de service</b>                     | Artisanat et commerce de détail                                                    | X (sous condition) |           |
|                                                              | Restauration                                                                       | X                  |           |
|                                                              | Commerce de gros                                                                   | X (sous condition) |           |
|                                                              | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | X                  |           |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                | X (sous condition) |           |
|                                                              | Cinéma                                                                             |                    | X         |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X                  |           |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X                  |           |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X                  |           |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                      |                    | X         |
|                                                              | Équipements sportifs                                                               |                    | X         |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                              | X                  |           |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                          |                    | X         |
|                                                              | Entrepôt                                                                           | X                  |           |
|                                                              | Bureau                                                                             | X                  |           |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                  |                    | X         |

**Sont notamment interdits :**

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature tels que pneus usés, ordures etc., **à l'exception du secteur UY1** où est exclusivement admis sous conditions le dépôt et le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière d'extraction de matériaux ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes, ainsi que le stationnement, pendant plus de trois mois, des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attractions,
- Les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à la section B.

## SECTION B. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées en zone UY, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage, et de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:

Nonobstant les dispositions des interdictions ci-dessus, peuvent être autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes, sont admises dans la zone sous réserve d'être liées et strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone, et à condition de ne pas excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et d'être réalisées dans le même volume que le bâtiment d'activités auquel l'habitation est liée.
- Les zones de stockage de matériaux liés à l'activité, sous réserve qu'un traitement végétal permette de masquer ces derniers depuis l'espace public ;
- La construction d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que leur extension et/ou mises aux normes, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant,
  - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.),
- **Dans le secteur UY1**, le dépôt et le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition, à condition :
  - qu'ils soient compatibles avec l'habitat environnant,
  - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.),
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas 2m et que la superficie totale soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> au maximum, et sous réserve également de la réalisation préalable d'une étude géotechnique, à condition :
  - qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
  - qu'ils répondent à des impératifs techniques liés à la restauration du bâti existant et/ou à des fouilles historiques,
  - qu'ils soient nécessaires à la mise en sécurité de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés par rapport aux risques naturels et technologiques,
  - qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque inondation ou pour améliorer la gestion des eaux pluviales (écoulement, infiltration etc.),
  - qu'ils concourent à l'aménagement paysager,
  - qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre de travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public.

Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

|                                                                                       |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées                   | Règles générales dans la zone | Sauf si une marge de recul différente est définie sur le document graphique, les constructions autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 15 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                       | Règles particulières          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conformément aux dispositions générales, une implantation différente est imposée pour les constructions implantées hors agglomération, le long des routes départementales suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>o le long de la RD 936, sauf si une marge de recul différente est définie sur le document graphique : conformément à l'étude justifiant la compatibilité d'une implantation différente au regard des nuisances sonores inhérentes au trafic routier, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbanistique et paysagère (jointe en annexe du règlement), toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être implantée avec un retrait minimum de 35 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, et les autres constructions avec un retrait de 25 m.</li> <li>o le long de la RD 671 : toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être implantée avec un retrait minimum de 35 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, et les autres constructions avec un retrait de 25 m.</li> </ul> </li> <li>- Le long des allées des Commerces et Capdevielle, le retrait minimum par rapport à l'alignement des voies est de 4,50 m.</li> <li>- A condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique visibilité et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel (notamment au regard des constructions directement voisines), une implantation différente peut être admise s'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et implantée avec un retrait plus ou moins important, à condition que l'extension prévue respecte l'alignement de la construction principale, qu'elle s'inscrive dans l'ordonnancement de la façade de la rue et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.</li> </ul> |
| Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété |                               | Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale au moins égale à 8 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Implantation par rapport aux limites séparatives                                      |                               | Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, c'est-à-dire en retrait de toutes limites séparatives, avec un retrait minimum de 4 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Emprise au sol                                                                        |                               | L'emprise au sol des constructions est limitée à 80 % du terrain d'assiette du projet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Hauteur                                                                               |                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 12,5 m à l'égout du toit.</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation admises dans la zone doivent respecter une hauteur maximale de 6 m mesurée à l'égout du toit.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, et aux ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.</li> </ul> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dispositions générales</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</li> <li>- Le recours à des matériaux de récupération, de fortune ou inappropriés est interdit.</li> <li>- La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.</li> <li>- Les constructions annexes seront construites avec les mêmes exigences que les constructions principales.</li> <li>- Tous les éléments, qu'il s'agisse d'ensembles bâtis ou paysagers ou d'éléments végétaux ou bâtis de petit patrimoine, identifiés et repérés sur le plan de zonage comme éléments de paysage à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales et entretenus selon les prescriptions indiquées dans l'annexe correspondante au règlement. Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée. Ils font l'objet de certaines dispositions particulières.</li> <li>- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.</li> <li>- Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du code de l'urbanisme.</li> </ul> |
| <b>Façade et revêtements extérieurs</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elles sont réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement.</li> <li>- Les couleurs de bardage sont limitées à deux.</li> <li>- Les couleurs fluorescentes sont interdites pour les revêtements de murs et de toiture.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Devantures commerciales et enseignes</b> | <p>Les enseignes devront s'intégrer de manière harmonieuse avec le bâtiment et l'environnement. En particulier, la taille des graphismes devra rester suffisamment discrète de manière à ne pas compromettre l'harmonie tant des façades et des ouvertures que de l'ensemble de la zone. Elles devront se limiter</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   | <p>au logo et / ou la raison sociale de l'entreprise. Elles seront intégrées, dans la mesure du possible, au bâti.</p> <p>Le projet d'enseigne sera joint à la demande de permis de construire. Devront être clairement mentionnées la forme, la matière, les couleurs, les dimensions qui la composent ainsi que son implantation précise. Les enseignes lumineuses ne sont pas autorisées. Ultérieurement, toute installation de nouvelle enseigne, venant en complément du projet joint à la demande de permis de construire, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.</p> <p>L'implantation de panneaux publicitaires est interdite sur les lots.</p> |
| <b>Aires de dépôt et stockage</b> | <p>Les aires de dépôt et stockage éventuelles doivent recevoir un traitement soigné et adapté, de façon à en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines (écran de végétation épaisse et non caduque).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Espaces libres et plantations</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés. Les limites séparatives peuvent être plantées de haies arbustives constituées avec d'un mélange d'essences locales.</li> <li>- Les aires de stationnement de surface sur les espaces communs doivent : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places, sauf impossibilité liée à l'exiguïté du terrain d'assiette et aux distances de plantation à respecter par rapport aux constructions et au voisinage ;</li> <li>○ être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements perméables poreux ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.</li> </ul> </li> <li>- Les plantations existantes doivent être maintenues ou replantées par des plantations équivalentes.</li> <li>- L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).</li> <li>- Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du code de l'urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.</li> <li>- Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 15 m par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.</li> </ul> |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## SECTION C. STATIONNEMENT

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UY</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.</li> <li>- Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.</li> <li>- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement extérieures doit privilégier les revêtements poreux et l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réglementation encadrant la gestion des effluents.</li> <li>- La superficie à prendre en compte pour le stationnement sera conforme à la réglementation en vigueur, suivant la destination des constructions.</li> <li>- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.</li> </ul> |
| <p><b>Dispositions particulières</b></p>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Pour les constructions à usage d'habitation</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1 place de stationnement minimum par logement de type T1 et T2,</li> <li>○ 2 places de stationnement minimum à partir du T3.</li> </ul> </li> <li>- <u>Pour les constructions destinées aux activités</u> (tertiaires, commerciales, artisanales, services) : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 3 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 1 place dédiée aux personnes à mobilité réduite ;</li> <li>○ 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> pour les établissements de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente.</li> </ul> </li> <li>- <u>Pour les constructions destinées à l'hébergement et accueil</u> (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissement de santé, etc.) : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                            |

### Thème n°3 : Équipement et réseaux

## SECTION A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. Dispositions générales

## SECTION B. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Dispositions générales



## TITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



## DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE 1AU

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

**Les dispositions applicables à la zone résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.**

### INFORMATIONS

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :*

- *Risques de mouvement de terrain lié au retrait - gonflement des argiles consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Par ailleurs, il est vivement conseillé de se rapporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes : périmètres de protection des canalisations de gaz, exposition au bruit, couloirs aériens etc.*

### Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

#### CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **1AU** est une zone à urbaniser destinée à l'urbanisation future à court et moyen terme, à vocation principale d'habitat, de commerces, d'activités de service et d'équipements publics. Elle comprend un secteur :

- **1AU** : Secteur « Gesseume » ;

L'aménagement de la zone respectera les principes figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante.

## SECTION A. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Destinations                                                 | Sous-destinations                                                                  | Autorisée | Interdite |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Exploitations agricoles ou forestières</b>                | Exploitation forestière                                                            |           | X         |
|                                                              | Exploitation agricole                                                              |           | X         |
| <b>Habitations</b>                                           | Logement                                                                           | X         |           |
|                                                              | Hébergement                                                                        | X         |           |
| <b>Commerces et activités de service</b>                     | Artisanat et commerce de détail                                                    |           | X         |
|                                                              | Restauration                                                                       |           | X         |
|                                                              | Commerce de gros                                                                   |           | X         |
|                                                              | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | X         |           |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                |           | X         |
|                                                              | Cinéma                                                                             |           | X         |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |           | X         |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |           | X         |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |           | X         |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                      |           | X         |
|                                                              | Équipements sportifs                                                               |           | X         |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                              |           | X         |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                          |           | X         |
|                                                              | Entrepôt                                                                           |           | X         |
|                                                              | Bureau                                                                             | X         |           |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                  |           | X         |

**Sont notamment interdits :**

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature tels que pneus usés, ordures etc.,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière d'extraction de matériaux ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes, ainsi que le stationnement, pendant plus de trois mois, des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attractions,
- Les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à la section B ;
- Les constructions à usage de stationnement tels que garages collectifs, parkings en silo et parkings souterrains qui ne seraient pas directement imposés par les dispositions de la section C « stationnement » du thème n°2 « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

## **SECTION B. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS**

**Sont autorisées en zone 1AU, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage, et de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:**

Nonobstant les dispositions des interdictions ci-dessus, peuvent être autorisées sous conditions :

- Les nouvelles constructions à destination d'artisanat, de commerces de gros et de détail dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et leur extension dans la limite de 25% de la surface de plancher initiale,
- Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant des habitations (lotissements et groupes d'habitations), à condition :
  - d'être réalisée de manière coordonnée sur l'ensemble du secteur ;
  - d'être cohérente avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondant au secteur ;
  - de comporter un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux ;
  - de s'inscrire en cohérence avec la capacité des voiries et réseaux divers existants ou à créer, et d'être immédiatement raccordables à tous les réseaux communaux.
- La construction d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain, et à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins spécifiques à la vie et à la commodité des habitants de la zone et qu'elles répondent à l'une ou l'autre des nomenclatures suivantes :
    - 2220 (préparations alimentaires à base de produits d'origine végétale)
    - 2221 (préparations alimentaires à base de produits d'origine animale)
    - 2255 (stockage d'alcools de bouche)
    - 2320 à 2345 (tissus, blanchisserie, pressing...)
    - 2360 (maroquinerie, chaussures...)
    - 2410 (atelier de travail du bois)
    - 2450 (imprimerie, reprographie)
    - 2910 à 2950 (divers)
  - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant,
  - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.),
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas 2m et que la superficie totale soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> au maximum, et sous réserve également de la réalisation préalable d'une étude géotechnique, à condition :
  - qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
  - qu'ils répondent à des impératifs techniques liés à la restauration du bâti existant et/ou à des fouilles historiques,
  - qu'ils soient nécessaires à la mise en sécurité de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés par rapport aux risques naturels et technologiques,
  - qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque inondation ou pour améliorer la gestion des eaux pluviales (écoulement, infiltration etc.),
  - qu'ils concourent à l'aménagement paysager,
  - qu'ils soient indispensables à la création d'une zone de stockage nécessaire à l'entretien des cours d'eau (curage, recalibrage etc.),
  - qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre de travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public.

*Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

**SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

|                                                                                       |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées                   | Règles générales dans la zone | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ou en retrait, avec un recul minimum de 5 m.</li> <li>- Les annexes en lien avec une construction principale autorisée dans la zone (hors piscines totalement enterrées) doivent : <ul style="list-style-type: none"> <li>o si elles sont accolées à la construction principale, s'implanter dans son prolongement de sa façade ;</li> <li>o si elles sont isolées, respecter les règles d'implantation imposées dans l'alinéa ci-dessus aux constructions principales, tout en appliquant les règles particulières ci-dessous lorsque nécessaire.</li> </ul> </li> <li>- Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50 cm de large maximum.</li> <li>- <b>Dans la zone 1AU de Gessemaume</b>, toutes les constructions (y compris annexes et piscines) doivent être implantées dans une bande d'implantation obligatoire d'une profondeur de 18 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, tout en respectant les obligations ci-dessus. Le reste de la parcelle demeurant rigoureusement inconstructible.</li> </ul> |
|                                                                                       | Règles particulières          | A condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique visibilité et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel (notamment au regard des constructions directement voisines), les piscines non couvertes sont libres d'implantation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | Règle générale dans la zone   | Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale au moins égale à 8 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                       | Règles particulières          | Les annexes isolées de la construction principale de moins de 20 m <sup>2</sup> et les piscines non couvertes sont libres d'implantation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Implantation par rapport aux limites séparatives                                      | Règles générales dans la zone | <p>Conformément aux Orientations Spécifiques d'Aménagement de la zone, les constructions seront implantées selon les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Limites latérales</u> :<br/>Les constructions doivent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> <li>o soit en ordre continu, c'est-à-dire sur les deux limites séparatives latérales ;</li> <li>o soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une au moins des deux limites séparatives latérales ;</li> <li>o soit en ordre discontinu, c'est-à-dire en retrait des deux limites séparatives latérales.</li> </ul> <p>En cas d'implantation en ordre semi-continu ou discontinu, le retrait minimum par rapport aux limites séparatives laissées libres sera de 4 m.</p> </li> <li>- <u>Limites de fond de parcelle</u> :<br/>Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

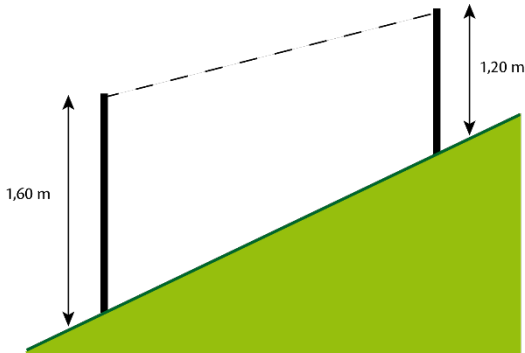
|                                                         |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> | <b>Règles générales dans la zone</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50 cm de large maximum.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                         | <b>Règles particulières</b>          | <p>Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les annexes de 3 m de haut (hauteur maximale au faîtage prise depuis le point le plus bas de la limite séparative) non accolées à la construction principale peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives (pour des raisons d'entretien) ;</li> <li>- les piscines non couvertes peuvent s'implanter à une distance minimale de 2 m de toutes les limites séparatives.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Emprise au sol</b>                                   |                                      | <p>L'emprise au sol des constructions est limitée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans la zone 1AU<sub>A</sub>, 1AU<sub>B</sub> et 1AU<sub>C</sub> : à 70% du terrain d'assiette du projet,</li> <li>- dans la zone 1AU<sub>D</sub> : Secteur « Gesseume », à 50% du terrain d'assiette du projet.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Hauteur</b>                                          | <b>Règles générales dans la zone</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions principales autorisées dans la zone doivent respecter une hauteur maximale de 6,5 m mesurée à l'égout du toit et au point haut de l'acrotère et 7,5 m au faîtage</li> <li>- Les annexes doivent respecter une hauteur maximale de 3,5 m mesurée à l'égout du toit.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                         | <b>Règles particulières</b>          | <p>Une hauteur différente peut être admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit de travaux d'extensions ou de reconstruction après sinistre portant sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle mentionnée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.</li> <li>- pour harmoniser une construction neuve avec une construction existante sur le terrain d'assiette ou sur une parcelle immédiatement voisine et mitoyenne. Ainsi, lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.</li> </ul> |

## SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Dispositions générales</b></p>                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</li> <li>- La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.</li> <li>- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.</li> <li>- Le recours à des matériaux de récupération, de fortune ou inappropriés est interdit.</li> <li>- Les constructions annexes seront construites avec les mêmes exigences que les constructions principales.</li> <li>- Tous les éléments, qu'il s'agisse d'ensembles bâtis ou paysagers ou d'éléments végétaux ou bâtis de petit patrimoine, identifiés et repérés sur le plan de zonage comme éléments de paysage à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales et entretenus selon les prescriptions indiquées dans l'annexe correspondante au règlement. Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée. Ils font l'objet de certaines dispositions particulières.</li> <li>- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.</li> <li>- Les constructions, lorsqu'elles font partie d'un ensemble, doivent : <ul style="list-style-type: none"> <li>o respecter l'architecture d'origine lorsqu'il s'agit de modifier la construction existante ;</li> <li>o tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction.</li> </ul> </li> <li>- Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du code de l'urbanisme.</li> </ul> |
| <p><b>Toits et couvertures</b></p> <p><b>Règle générale dans la zone</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 26 % et 35 % ;</li> <li>o d'une toiture terrasse : les toitures terrasses devront intégrer un acrotère d'une hauteur comprise entre 15 et 30 cm, permettant de limiter leur visibilité depuis le domaine public, ou devront être végétalisées ;</li> <li>o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 26 % et 35 % et d'une toiture terrasse devant présenter les caractéristiques décrites ci-avant. Dans ce cas, la part de la toiture terrasse ne devra pas excéder 40 % de la surface totale de la toiture.</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                         |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Toits et couvertures</b>             | <b>Règle générale dans la zone</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures à pentes doivent être couvertes en tuiles canal ou romane-canal type de Gironde claire ou vieillie.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                         | <b>Règle particulière</b>          | <p>Toutefois, d'autres types de toitures peuvent être autorisés s'ils participent à une conception bioclimatique de la construction et intègrent des dispositifs de production d'énergie ou de récupération des eaux pluviales, sous réserve d'une intégration paysagère dans l'architecture environnante.</p> <p>Les panneaux solaires sont ainsi autorisés à la condition d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Façade et revêtements extérieurs</b> | <b>Règle générale dans la zone</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elles sont réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement.</li> <li>- Sur toutes les façades, sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>o l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents et destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres...) ;</li> <li>o les façades à empilement de madriers ;</li> <li>o les murs et revêtements en tôle pour les constructions à usage d'habitations et les annexes (garages, piscines, chais, abris de jardin...).</li> </ul> </li> <li>- Sur les façades visibles depuis l'espace public sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>o les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière de la construction ;</li> <li>o les équipements (dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]...) implantés en saillie : ils doivent être intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur.</li> </ul> </li> <li>- Les descentes d'eaux pluviales ainsi que les chaînes de pluie doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.</li> <li>- Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique type de Saint-Palais, le bois (naturel ou teinté) et les matériaux enduits se rapprochant des teintes des enduits traditionnels. La référence sera dans le style de la pierre de Frontenac ou type terre de Sienne.</li> <li>- Les façades seront peintes, enduites ou de matériaux apparents de tons pierre ou blanc; en cas de ton pierre, la référence sera dans le style de la pierre de Frontenac ou type terre de Sienne.</li> </ul> |
|                                         | <b>Règle particulière</b>          | <p>Un aspect extérieur différent pourra être admis s'il s'agit de constructions contemporaines ou de constructions s'inscrivant dans une démarche environnementale : dans la mesure où l'architecture et la composition des nouvelles constructions s'intègrent au paysage et au bâti environnants, les constructions d'inspiration contemporaine (en rupture avec l'architecture</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                  |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façade et revêtements extérieurs |                             | traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) ainsi que les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admises sous réserve de prendre en compte la simplicité des volumes. Sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ouvertures et menuiseries        |                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvertures et menuiseries devront respecter tant par leurs formes que leurs dimensions les caractéristiques architecturales des constructions environnantes.</li> <li>- <b>Caractéristiques des ouvertures :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits, ils sont encastrés ou à l'intérieur.</li> <li>○ Les portails ne devront pas présenter une hauteur supérieure à celle de la clôture.</li> </ul> </li> <li>- <b>Aspect et couleurs :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ les portes d'entrée seront de tons plus foncés ;</li> <li>○ les garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques seront traités dans les mêmes tons que les volets et bandeaux ou que les portes d'entrée ;</li> <li>○ les barreaux de défense seront posés dans l'épaisseur des murs ;</li> <li>○ les coffrets de volets roulants visibles depuis la rue et positionnés en saillie de la façade sont interdits ;</li> <li>○ le nombre de couleurs est limité à deux.</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                       |
| Clôtures                         | En limite du domaine public | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seuls sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ les haies végétales doublées ou non, à l'intérieur d'un grillage métallique de couleur foncée, d'une hauteur maximale de 1,60 m.</li> <li>○ les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduits lissés, de tonalités proches de la pierre locale (référence style pierre de Frontenac), surmontés ou non d'une grille à barreaudage métallique.</li> </ul> <p>La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 m et 0,60 m par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles. La hauteur totale maximale ne devra pas excéder 1,60 m au-dessus du sol naturel existant sur son emprise.</p> <p>Le couvrement en tuiles des murets est interdit (sauf tuiles plates).</p> <p>L'ensemble est doublé ou non de végétal à l'intérieur.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ les clôtures en lame à claire-voie, d'une hauteur totale maximale de 1,60 m au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;</li> </ul> </li> <li>- Pour les bâtiments publics, la hauteur des clôtures peut être supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone, en raison de contraintes techniques particulières ou de sécurité.</li> </ul> |

|                 |                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Clôtures</b> | <b>En limite du domaine public</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans tous les cas, les haies monospécifiques non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales adaptées figurant sur la liste annexée au présent règlement.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                 | <b>Sur limites séparatives</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seuls sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ les grillages métalliques peints de couleur vert foncé ou gris et doublés d'une haie végétale d'essences variées, d'une hauteur totale maximale de 2 m au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;</li> <li>○ les haies végétales d'essences variées, d'une hauteur totale maximale de 2 m au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;</li> <li>○ les clôtures en lame à claire-voie, ou pleines d'aspect bois, d'une hauteur totale maximale de 2 m au-dessus du sol naturel existant sur son emprise.</li> </ul> </li> <li>- Les haies monospécifiques non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales adaptées figurant sur la liste annexée au présent règlement.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                 | <b>Sur l'espace public et en limites séparatives</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les haies végétales et murs de pierre identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme seront impérativement préservés et correctement entretenus.</li> <li>- Dans le cas d'un terrain en pente, les hauteurs précisées ci-avant sont moyennes, les limites absolues ne pouvant excéder 1,20 m, au point le plus haut du terrain, et 1,60 m, au point le plus bas.</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- En secteur soumis au risque inondation, tel qu'identifié au plan de zonage, les clôtures doivent présenter une perméabilité d'au moins 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.</li> <li>- Lorsqu'un fossé ou un cours d'eau valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1 m par rapport au bord du fossé ou du cours d'eau.</li> <li>- Les clôtures donnant sur une limite de zone naturelle ou agricole, telle que reportée au plan de zonage, doivent faire l'objet d'un traitement perméable de manière à faciliter le passage de la petite faune.</li> </ul> |

|                                     |                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Clôtures</b>                     | <b>Sur l'espace public et en limites séparatives</b> | Elles devront être constituées préférentiellement de haies végétales composées d'essence locale. A défaut, elles pourront être constituées d'un grillage à large maille de 15/20 cm minimum sur piquet bois ou acier, ou composées d'éléments à claire-voie sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Locaux annexes et techniques</b> |                                                      | <p>Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent préférentiellement être regroupés et présenter des couleurs neutres.</p> <p>Ces dispositifs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.</p> |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Espaces libres et plantations</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés. Les limites séparatives peuvent être plantées de haies arbustives constituées avec d'un mélange d'essences locales.</li> <li>- Les espaces libres de toute construction représenteront : <ul style="list-style-type: none"> <li>o En 1AU<sub>A</sub> et 1AU<sub>B</sub> : 20 % du terrain d'assiette,</li> <li>o En 1AU<sub>C</sub> et 1AU<sub>D</sub> : 30 % du terrain d'assiette,</li> </ul> et doivent être laissés en pleine terre et plantés.</li> </ul> <p>La règle s'applique également dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la réalisation, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces en pleine terre ne peuvent faire l'objet d'aucune construction, même légère ou enterrée, ni d'installation et d'aménagement conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.</li> <li>- Les aires de stationnement de surface sur les espaces communs doivent : <ul style="list-style-type: none"> <li>o être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 places, sauf impossibilité liée à l'exiguïté du terrain d'assiette et aux distances de plantation à respecter par rapport aux constructions et au voisinage ;</li> <li>o être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements perméables poreux ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.</li> </ul> </li> <li>- Les plantations existantes doivent être maintenues ou replantées par des plantations équivalentes.</li> <li>- L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).</li> <li>- Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du code de l'urbanisme), reportés comme</li> </ul> |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Espaces libres et plantations</b></p> | <p>tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 15 m par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.</li> <li>- Conformément aux schémas des OAP correspondantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ dans l'ensemble des zones, un minimum de 20 % des surfaces du terrain d'assiette de l'opération devra être libre de toute construction et affecté à des espaces communs. Au moins la moitié de ces espaces devra être planté et/ou recevoir un aménagement paysager végétal.</li> <li>○ les zones de « plantations à réaliser » et l'ensemble des éléments paysagers figurant sur le règlement graphique et/ou les schémas des OAP propres à chaque zone, devront être obligatoirement réalisées.</li> </ul> </li> </ul> |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## SECTION C. STATIONNEMENT

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Dispositions valables pour l'ensemble de la zone 1AU</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.</li> <li>- Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.</li> <li>- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement extérieures doit privilégier les revêtements poreux et l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux.</li> <li>- La superficie à prendre en compte pour le stationnement sera conforme à la réglementation en vigueur, suivant la destination des constructions.</li> <li>- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Dispositions particulières

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 2 places de stationnement minimum par logement.
- Pour les constructions destinées aux activités (tertiaires, commerciales, artisanales, services) :
  - 3 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 1 place dédiée aux personnes à mobilité réduite ;
  - 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> pour les établissements de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement et accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissement de santé, etc.) :
  - 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Obligations de points de charge pour véhicules électriques ou hybrides :
 

Les programmes de plus de 5 logements doivent être conçus de manière à alimenter en électricité leur parcs de stationnement, de sorte à pouvoir accueillir un point de charge disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle pour véhicules électriques ou hybrides, à raison de :

  - 50% des places pour les parcs de stationnement inférieurs à 40 places,
  - 75% des places pour les parcs de stationnement de plus de 40 places.

### Thème n°3 : Équipement et réseaux

#### SECTION A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. Dispositions générales

#### SECTION B. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Dispositions générales



## DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE 2AU

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

**Les dispositions applicables à la zone résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.**

### INFORMATIONS

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :*

- *Risques de mouvement de terrain lié au retrait - gonflement des argiles consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Par ailleurs, il est vivement conseillé de se rapporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes.*

### Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

#### CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **2AU** est une zone à urbaniser destinée à l'urbanisation future à moyen terme, à vocation principale d'habitat.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- ↗ 2AU : Secteur « A Fourat » ;
- ↗ 2AU : Secteur « Patenne ».

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

Son urbanisation sera conditionnée par la démonstration de la suffisance de la ressource en eau potable et définie précisément à cette occasion et le règlement indiquera les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation.

## SECTION C. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### Sont interdits :

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations dans la section D « autorisation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sous conditions » ci-après, **sont interdits**.

## SECTION D. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

Sont uniquement autorisées en zone 2AU, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage, et de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2 et de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux télécommunications, aux mobilités (abris bus, garages à vélos....), etc. à l'exclusion des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, des centres de congrès et d'exposition et autres équipements recevant du public.

Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## SECTION E. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

|                                                                                       |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées                   | <b>Règles générales dans la zone</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ou en retrait, avec un recul minimum de 5 m.</li> <li>- Les annexes en lien avec une construction principale autorisée dans la zone (hors piscines totalement enterrées) doivent : <ul style="list-style-type: none"> <li>o si elles sont accolées à la construction principale, s'implanter dans son prolongement, sans toutefois pouvoir se positionner entre ladite construction et la voie ou emprise publique ;</li> <li>o si elles sont isolées, s'implanter en deuxième ligne par rapport à la construction principale.</li> </ul> </li> <li>- Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50 cm de large maximum.</li> </ul>                                                                                                                                      |
|                                                                                       | <b>Règles particulières</b>          | A condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique visibilité et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel (notamment au regard des constructions directement voisines), les piscines non couvertes sont libres d'implantation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | <b>Règle générale dans la zone</b>   | Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale au moins égale à 8 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Implantation par rapport aux limites séparatives                                      | <b>Règles générales dans la zone</b> | <p>Les constructions seront implantées selon les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Limites latérales</u> :<br/>Les constructions doivent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> <li>o soit en ordre continu, c'est-à-dire sur les deux limites séparatives latérales ;</li> <li>o soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une au moins des deux limites séparatives latérales ;</li> <li>o soit en ordre discontinu, c'est-à-dire en retrait des deux limites séparatives latérales.</li> </ul> En cas d'implantation en ordre semi-continu ou discontinu, le retrait minimum par rapport aux limites séparatives laissées libres sera de 4 m.</li> <li>- <u>Limites de fond de parcelle</u> :<br/>Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.</li> <li>- Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50 cm de large maximum.</li> </ul> |

|                                                         |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> | <b>Règles particulières</b>          | <p>Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les annexes de 3 m de haut (hauteur maximale au faîtage prise depuis le point le plus bas de la limite séparative) non accolées à la construction principale peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives (pour des raisons d'entretien) ;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Emprise au sol</b>                                   |                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Non réglementé.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Hauteur</b>                                          | <b>Règles générales dans la zone</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions principales autorisées dans la zone doivent respecter une hauteur maximale de 6,5 m mesurée à l'égout du toit et au point haut de l'acrotère et 7,5 m au faîtage</li> <li>- Les annexes doivent respecter une hauteur maximale de 3,5 m mesurée à l'égout du toit.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                         | <b>Règles particulières</b>          | <p>Une hauteur différente peut être admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit de travaux d'extensions ou de reconstruction après sinistre portant sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle mentionnée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.</li> <li>- pour harmoniser une construction neuve avec une construction existante sur le terrain d'assiette ou sur une parcelle immédiatement voisine et mitoyenne. Ainsi, lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.</li> </ul> |

## SECTION F. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| <b>Dispositions générales</b>        | Non réglementé |
| <b>Espaces libres et plantations</b> | Non réglementé |

## SECTION G. STATIONNEMENT

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| <b>Dispositions générales</b> | Non réglementé. |
|-------------------------------|-----------------|

*Thème n°3 : Équipement et réseaux*

**SECTION H.     DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Cf. Dispositions générales

**SECTION I.     DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Dispositions générales



## DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE 1AUy

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

**Les dispositions applicables à la zone résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.**

### INFORMATIONS

*Il est vivement conseillé de se rapporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes : périmètres de protection des canalisations de gaz, exposition au bruit, couloirs aériens etc.*

### *Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités*

#### **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone **1AUy** est une zone à urbaniser destinée à l'accueil de nouvelles constructions à vocation d'activités économiques, dans le secteur « Au Plantey-Sud ».

L'aménagement de la zone respectera les principes figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante.

## SECTION A. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Destinations                                                 | Sous-destinations                                                                  | Autorisée          | Interdite |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|
| <b>Exploitations agricoles ou forestières</b>                | Exploitation forestière                                                            |                    | X         |
|                                                              | Exploitation agricole                                                              |                    | X         |
| <b>Habitations</b>                                           | Logement                                                                           | X (sous condition) |           |
|                                                              | Hébergement                                                                        |                    | X         |
| <b>Commerces et activités de service</b>                     | Artisanat et commerce de détail                                                    | X (sous condition) |           |
|                                                              | Restauration                                                                       | X                  |           |
|                                                              | Commerce de gros                                                                   |                    | X         |
|                                                              | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | X                  |           |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                |                    | X         |
|                                                              | Cinéma                                                                             |                    | X         |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X                  |           |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X                  |           |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X                  |           |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                      |                    | X         |
|                                                              | Équipements sportifs                                                               |                    | X         |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                              | X                  |           |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                          |                    | X         |
|                                                              | Entrepôt                                                                           | X                  |           |
|                                                              | Bureau                                                                             | X                  |           |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                  |                    | X         |

**Sont notamment interdits :**

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature tels que pneus usés, ordures etc.,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière d'extraction de matériaux ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes, ainsi que le stationnement, pendant plus de trois mois, des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attractions,
- Les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à la section B.

## SECTION B. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées en zone 1AUU, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage, et de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2 :

Nonobstant les dispositions des interdictions ci-dessus, peuvent être autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes, sont admises dans la zone sous réserve d'être liées et strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone, et à condition de ne pas excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et d'être réalisées dans le même volume que le bâtiment d'activités auquel l'habitation est liée.
- Les zones de stockage de matériaux liés à l'activité, sous réserve qu'un traitement végétal permette de masquer ces derniers depuis l'espace public ;
- La construction d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que leur extension et/ou mises aux normes, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant,
  - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.),
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas 2m et que la superficie totale soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> au maximum, et sous réserve également de la réalisation préalable d'une étude géotechnique, à condition :
  - qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
  - qu'ils répondent à des impératifs techniques liés à la restauration du bâti existant et/ou à des fouilles historiques,
  - qu'ils soient nécessaires à la mise en sécurité de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés par rapport aux risques naturels et technologiques,
  - qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque inondation ou pour améliorer la gestion des eaux pluviales (écoulement, infiltration etc.),
  - qu'ils concourent à l'aménagement paysager,
  - qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre de travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public.

*Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

**SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

|                                                                                              |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</b>                   | <b>Règles générales dans la zone</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 15 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                              | <b>Règles particulières</b>          | <p>Conformément aux dispositions générales, une implantation différente est imposée pour les constructions implantées hors agglomération, le long des routes départementales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le long de la RD 936 : conformément à l'étude justifiant la compatibilité d'une implantation différente au regard des nuisances sonores inhérentes au trafic routier, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbanistique et paysagère (jointe en annexe du règlement), toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être implantée avec un retrait minimum de 35 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, et les autres constructions avec un retrait de 25 m.</li> <li>- le long de la RD 13<sup>E</sup>2 : toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être implantée avec un retrait minimum de 15 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, et les autres constructions avec un retrait de 10 m.</li> </ul> |
| <b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b> |                                      | Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale au moins égale à 8 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>                                      |                                      | Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, c'est-à-dire en retrait de toutes limites séparatives, avec un retrait minimum de 4 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Emprise au sol</b>                                                                        |                                      | L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % du terrain d'assiette du projet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Hauteur</b>                                                                               |                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 12,5 m à l'égout du toit.</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation admises dans la zone doivent respecter une hauteur maximale de 6 m mesurée à l'égout du toit.</li> <li>- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Dispositions générales</b></p>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</li> <li>- Le recours à des matériaux de récupération, de fortune ou inappropriés est interdit.</li> <li>- La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.</li> <li>- Les constructions annexes seront construites avec les mêmes exigences que les constructions principales.</li> <li>- Tous les éléments, qu'il s'agisse d'ensembles bâtis ou paysagers ou d'éléments végétaux ou bâtis de petit patrimoine, identifiés et repérés sur le plan de zonage comme éléments de paysage à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales et entretenus selon les prescriptions indiquées dans l'annexe correspondante au règlement. Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée. Ils font l'objet de certaines dispositions particulières.</li> <li>- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.</li> <li>- Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du code de l'urbanisme.</li> </ul> |
| <p><b>Façade et revêtements extérieurs</b></p>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elles sont réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement.</li> <li>- Les couleurs de bardage sont limitées à deux.</li> <li>- Les couleurs fluorescentes sont interdites pour les revêtements de murs et de toiture.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>Devantures commerciales et enseignes</b></p> | <p>Les enseignes devront s'intégrer de manière harmonieuse avec le bâtiment et l'environnement. En particulier, la taille des graphismes devra rester suffisamment discrète de manière à ne pas compromettre l'harmonie tant des façades et des ouvertures que de l'ensemble de la zone. Elles devront se limiter au logo et / ou la raison sociale de l'entreprise. Elles seront intégrées, dans la mesure du possible, au bâti.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Devantures commerciales et enseignes</b> | <p>Le projet d'enseigne sera joint à la demande de permis de construire. Devront être clairement mentionnées la forme, la matière, les couleurs, les dimensions qui la composent ainsi que son implantation précise. Les enseignes lumineuses ne sont pas autorisées. Ultérieurement, toute installation de nouvelle enseigne, venant en complément du projet joint à la demande de permis de construire, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.</p> <p>L'implantation de panneaux publicitaires est interdite sur les lots.</p> |
| <b>Aires de dépôt et stockage</b>           | <p>Les aires de dépôt et stockage éventuelles doivent recevoir un traitement soigné et adapté, de façon à en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines (écran de végétation épaisse et non caduque).</p>                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Espaces libres et plantations</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés. Les limites séparatives peuvent être plantées de haies arbustives constituées avec d'un mélange d'essences locales.</li> <li>- Les aires de stationnement de surface sur les espaces communs doivent : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places, sauf impossibilité liée à l'exiguïté du terrain d'assiette et aux distances de plantation à respecter par rapport aux constructions et au voisinage ;</li> <li>○ être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements perméables poreux ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.</li> </ul> </li> <li>- Les plantations existantes doivent être maintenues ou replantées par des plantations équivalentes.</li> <li>- L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).</li> <li>- Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du code de l'urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.</li> <li>- Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 15 m par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.</li> </ul> |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## SECTION C. STATIONNEMENT

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Dispositions valables pour l'ensemble de la zone 1AUy</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.</li> <li>- Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.</li> <li>- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement extérieures doit privilégier les revêtements poreux et l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réglementation encadrant la gestion des effluents.</li> <li>- La superficie à prendre en compte pour le stationnement sera conforme à la réglementation en vigueur, suivant la destination des constructions.</li> <li>- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.</li> </ul> |
| <p><b>Dispositions particulières</b></p>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Pour les constructions à usage d'habitation</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 1 place de stationnement minimum par logement de type T1 et T2,</li> <li>o 2 places de stationnement minimum à partir du T3.</li> </ul> </li> <li>- <u>Pour les constructions destinées aux activités</u> (tertiaires, commerciales, artisanales, services) : <ul style="list-style-type: none"> <li>o 3 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 1 place dédiée aux personnes à mobilité réduite ;</li> <li>o 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> pour les établissements de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente.</li> </ul> </li> <li>- <u>Pour les constructions destinées à l'hébergement et accueil</u> (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissement de santé, etc.) : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### Thème n°3 : Équipement et réseaux

## SECTION A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. Dispositions générales

## SECTION B. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Dispositions générales



## TITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



## DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE A

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

**Les dispositions applicables à la zone résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.**

### INFORMATIONS

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :*

- *Risques de mouvement de terrain lié au retrait - gonflement des argiles consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols;*
- *Risques liés aux mouvements de terrain liés à l'effondrement de carrières souterraines abandonnées.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Par ailleurs, il est vivement conseillé de se rapporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes : périmètres de protection des canalisations de gaz, exposition au bruit, couloirs aériens etc.*

### Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

#### CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **A** est une zone agricole dédiée aux activités en lien avec cette destination. Elle correspond aux secteurs non équipés à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres

## SECTION A. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Destinations                                                 | Sous-destinations                                                                  | Autorisée          | Interdite |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|
| <b>Exploitations agricoles ou forestières</b>                | Exploitation forestière                                                            | X                  |           |
|                                                              | Exploitation agricole                                                              | X                  |           |
| <b>Habitations</b>                                           | Logement                                                                           | X (sous condition) |           |
|                                                              | Hébergement                                                                        |                    | X         |
| <b>Commerces et activités de service</b>                     | Artisanat et commerce de détail                                                    |                    | X         |
|                                                              | Restauration                                                                       |                    | X         |
|                                                              | Commerce de gros                                                                   |                    | X         |
|                                                              | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        |                    | X         |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                | X (sous condition) |           |
|                                                              | Cinéma                                                                             |                    | X         |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |                    | X         |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X (sous condition) |           |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |                    | X         |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                      |                    | X         |
|                                                              | Équipements sportifs                                                               |                    | X         |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                              |                    | X         |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                          |                    | X         |
|                                                              | Entrepôt                                                                           |                    | X         |
|                                                              | Bureau                                                                             |                    | X         |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                  |                    | X         |

**Sont notamment interdits :**

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature tels que pneus usés, ordures etc.,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière d'extraction de matériaux ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes, ainsi que le stationnement, pendant plus de trois mois, des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attractions,
- Les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à la section B,
- Les constructions à usage de stationnement tels que garages collectifs, parkings en silo et parkings souterrains qui ne seraient pas directement imposés par les dispositions de la section C « stationnement » du thème n°2 « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

**SECTION B. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS**

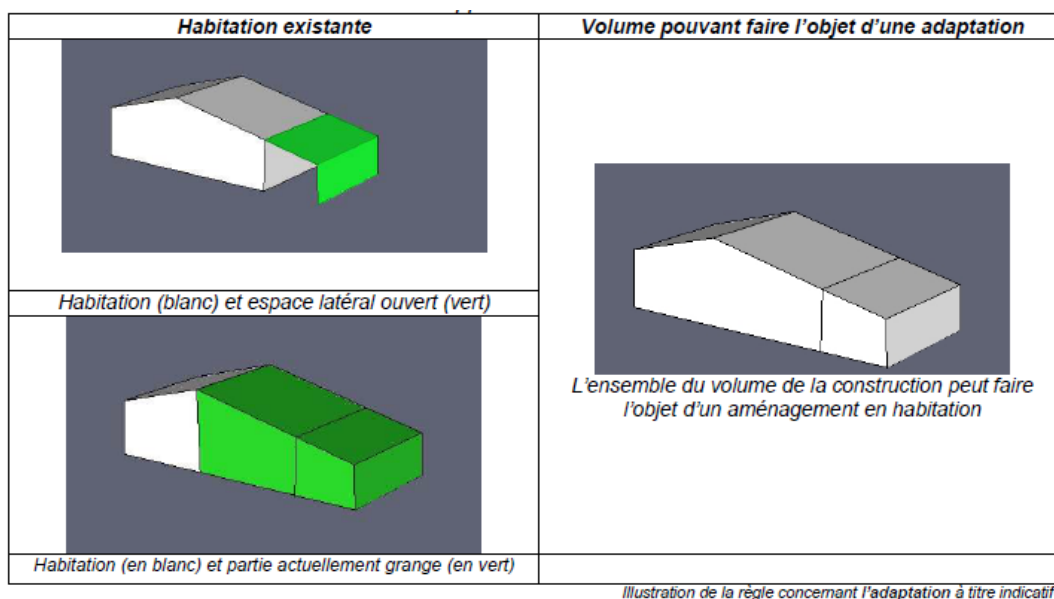
**Sont autorisées en zone A, sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2 et à condition que les constructions ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone, ni la préservation des milieux et des habitats naturels et des sols agricoles et forestiers, ainsi que des milieux humides et si le niveau des équipements le permet :**

- Les constructions à usage d'habitation sont admises dans la zone, sous réserve d'être strictement nécessaires à une exploitation effective de production présente dans la zone et de constituer la résidence principale des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est directement liée à l'exploitation agricole.

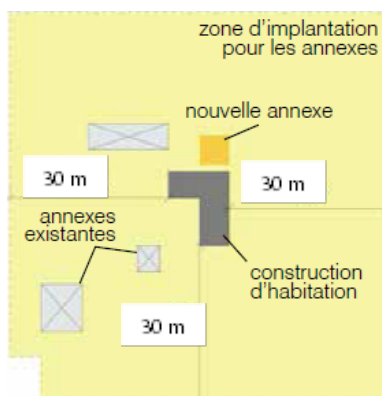
Elles devront répondre aux conditions suivantes :

- la construction doit être intégrée au sein d'un ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants, ou à défaut être implantée dans un périmètre maximum de 100 m par rapport aux bâtiments d'exploitation existants, mesuré à l'aplomb du centre du bâtiment principal ou du corps de ferme,
  - la construction aura une limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - la construction devra respecter les prescriptions d'isolation acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres (RD 671 et RD 936), délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique ;
- Une extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans les conditions suivantes :
    - dans le cas d'une construction existante de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, elle n'excède pas 50 % de la surface de plancher de ladite construction existante,
    - dans le cas d'une construction existante de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, elle n'excède pas 30 % de la surface de plancher de ladite construction existante,et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher.

- L'adaptation, par augmentation de surface de plancher, à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date d'approbation du PLU. Elle est définie comme suit :



- Pour les annexes : les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :
  - que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure à 3 m ;
  - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 60 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des abris. Pour tout dépôt de permis de construire, il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la détention d'animaux justifiant la surface demandée ;
  - les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en habitation.
- Les annexes liées à l'habitat sont autorisées à condition :
  - que la hauteur maximale soit de 3,50 m mesurée à l'égout du toit ;
  - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m<sup>2</sup> et pour une piscine à 50 m<sup>2</sup> ;
  - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 30 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ;
  - les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront pas être transformées en habitation.



- Les piscines sont admises sous réserve d'être liées à une construction à usage d'habitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU.
- L'aménagement des accès à l'habitation principale et des bâtiments agricoles ;
- L'extension ou la transformation de bâtiments agricoles existants pour des activités complémentaires à l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîte rural, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole,

etc.) dans la mesure où ces activités restent limitées à un tiers du volume des bâtiments et installations existants sur l'unité foncière ;

- La création de nouveaux bâtiments tels que points de vente ou dégustation de produits issus de l'activité de production de l'exploitant, à proximité immédiate du siège de l'exploitation et sous réserve d'une surface de plancher maximale de 50 m<sup>2</sup> ;
- La construction d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que leur extension et/ou mises aux normes, à condition :
  - qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou viticole de la zone ;
  - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant,
  - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et identifiées comme tel au document graphique du présent règlement, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle ne compromette pas une exploitation agricole ou forestière existante dans la zone ;
- Les aménagements liés à l'ouverture au public des espaces agricoles et à la valorisation de la zone à condition que d'une part, les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces agricoles et naturels environnants et d'autre part, les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructures et de superstructures limités ;
- Les travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages ;
- Les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité du voisinage ainsi que le caractère de la zone. Les travaux liés à la gestion et à l'entretien de la zone sont ainsi autorisés sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel ;
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas 5m, et sous réserve également de la réalisation préalable d'une étude géotechnique, à condition :
  - qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
  - qu'ils répondent à des impératifs techniques liés à la restauration du bâti existant et/ou à des fouilles historiques,
  - qu'ils soient nécessaires à la mise en sécurité de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés par rapport aux risques naturels et technologiques,
  - qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque inondation ou pour améliorer la gestion des eaux pluviales (écoulement, infiltration etc.),
  - qu'ils concourent à l'aménagement paysager,
  - qu'ils soient indispensables à la création d'une zone de stockage nécessaire à l'entretien des cours d'eau (curage, recalibrage etc.),
  - qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre de travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public.

*Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

**SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

|                                                                            |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</b> | <b>Règles générales dans la zone</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 10 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.</li> <li>○ 20 m par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux.</li> </ul> </li> <li>- Les annexes en lien avec une construction principale autorisée dans la zone (hors piscines totalement enterrées) doivent : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ si elles sont accolées à la construction principale, s'implanter dans son prolongement de sa façade ;</li> <li>○ si elles sont isolées, respecter les règles d'implantation imposées dans l'alinéa ci-dessus aux constructions principales, tout en appliquant les règles particulières ci-dessous lorsque nécessaire.</li> </ul> </li> <li>- Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50 cm de large maximum.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                            | <b>Règles particulières</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conformément aux dispositions générales, une implantation différente est imposée pour les constructions implantées hors agglomération, le long des routes départementales suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ le long de la RD 936 : conformément à l'étude justifiant la compatibilité d'une implantation différente au regard des nuisances sonores inhérentes au trafic routier, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbanistique et paysagère (jointe en annexe du règlement), toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être implantée avec un retrait minimum de 35 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, et les autres constructions avec un retrait de 25 m.</li> <li>○ le long de la RD 671 : toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être implantée avec un retrait minimum de 35 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, et les autres constructions avec un retrait de 25 m.</li> <li>○ le long de la RD 241 (de la limite de Pompignac à la RD 13) et de la RD 13 : toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être implantée avec un retrait minimum de 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, et les autres constructions avec un retrait de 20 m ;</li> <li>○ le long de la RD 241 (de la RD 13 à la limite communale de Saint-Germain-du-Puch) et de la RD 13E2 : toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être implantée avec un retrait minimum de 15 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, et les autres constructions avec un retrait de 10 m.</li> </ul> </li> <li>- A condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel</li> </ul> |

|                                                                                              |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</b>                   | <b>Règles particulières</b>          | <p>(notamment au regard des constructions directement voisines), une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ s'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et implantée avec un retrait plus ou moins important, à condition que l'extension prévue respecte l'alignement de la construction principale et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant ;</li> <li>○ si les constructions voisines mitoyennes sont déjà implantées suivant un recul différent, la limite d'implantation pouvant alors être celle de l'une d'entre elles ;</li> <li>○ s'il s'agit de préserver la végétation existante ;</li> <li>○ s'il s'agit de travaux de reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.</li> </ul> |
| <b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b> | <b>Règle générale dans la zone</b>   | Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale au moins égale à 8 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                              | <b>Règles particulières</b>          | Une implantation différente peut être admise s'il s'agit de travaux de réhabilitation ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et implantée avec un retrait moins important, à condition toutefois de respecter strictement l'emprise préexistante.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>                                      | <b>Règles générales dans la zone</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, c'est-à-dire en retrait de toutes limites séparatives, avec un retrait minimum de 4 m.</li> <li>- Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50 cm de large maximum.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                              | <b>Règles particulières</b>          | <p>Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le cas d'une construction ou installation agricole destinée à accueillir des animaux d'élevage et/ou de stockage du foin, et dans le cas où le terrain d'assiette du projet jouxte une zone U, le retrait de la construction ou de l'installation est porté à 50 m.</li> <li>- Les extensions et les annexes ne pourront pas être implantées en deçà de la distance de recul minimal de la (ou des) construction(s) existante(s) par rapport à la route départementale pour des raisons de sécurité et de prévention contre les nuisances de toute nature.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Emprise au sol</b>                                                                        |                                      | Se référer à la section B « Autorisation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sous conditions ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Hauteur</b>                                                                               | <b>Règles générales dans la zone</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions principales à usage d'habitation autorisées dans la zone, et leurs éventuelles extensions, doivent respecter une hauteur maximale de 7 m mesurée à l'égout du toit et au point haut de l'acrotère, et 9 m au faîtiage ;</li> <li>- Les annexes doivent respecter une hauteur maximale de 3,5 m mesurée à l'égout du toit.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|  |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Règles particulières</b> | <p>Une hauteur différente peut être admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit de travaux d'extension, d'aménagement ou de reconstruction après sinistre portant sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle mentionnée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.</li> <li>- dans le cas d'installations strictement nécessaires à l'exploitation, dont la hauteur sera déterminée en fonction de leurs usages et pour des impératifs techniques justifiés, sans toutefois pouvoir dépasser une hauteur maximale de 12 m.</li> </ul> |
|--|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

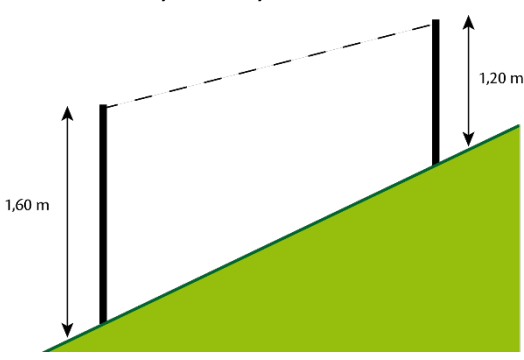
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dispositions générales</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</li> <li>- La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.</li> <li>- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.</li> <li>- Le recours à des matériaux de récupération, de fortune ou inappropriés est interdit.</li> <li>- Dans le cas de restauration, modification ou extension de bâti ancien traditionnel, les caractéristiques des constructions d'origine seront conservées, qu'il s'agisse des toitures (pentes, aspect de la couverture, débords), des façades, des ouvertures... sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications antérieures en contradiction avec le caractère originel typique du bâti.</li> <li>- Les constructions annexes seront construites avec les mêmes exigences que les constructions principales.</li> <li>- Tous les éléments, qu'il s'agisse d'ensembles bâtis ou paysagers ou d'éléments végétaux ou bâtis de petit patrimoine, identifiés et repérés sur le plan de zonage comme éléments de paysage à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales et entretenus selon les prescriptions indiquées dans l'annexe correspondante au règlement. Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée. Ils font l'objet de certaines dispositions particulières.</li> <li>- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.</li> </ul> |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dispositions générales</b> |                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions, lorsqu'elles font partie d'un ensemble, doivent : <ul style="list-style-type: none"> <li>o respecter l'architecture d'origine lorsqu'il s'agit de modifier la construction existante ;</li> <li>o tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction.</li> </ul> </li> <li>- Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du code de l'urbanisme.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Volumétrie</b>             | <b>Règle générale dans la zone</b>   | La conception des bâtiments agricoles devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble, notamment par rapport aux bâtiments existants et par rapport au paysage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                               | <b>Règles particulières</b>          | <p>Une forme différente pourra être admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU justifiant un plan différent ;</li> <li>- si la topographie de la parcelle justifie une adaptation particulière ;</li> <li>- en vue de disposer d'une orientation privilégiée par rapport au soleil (utilisation du solaire passif, thermique ou photovoltaïque) ou à la vue (perspective paysagère à privilégier).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Toits et couvertures</b>   | <b>Dispositions générales</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                               | <b>Règles générales dans la zone</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures des constructions principales à usage d'habitation, leurs extensions et les annexes de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent présenter l'aspect soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 26% et 35%.</li> <li>o d'une toiture terrasse : les toitures terrasses devront intégrer un acrotère d'une hauteur comprise entre 15 et 30 cm, permettant de limiter leur visibilité depuis le domaine public, ou devront être végétalisées ;</li> <li>o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 26% et 35% et d'une toiture terrasse devant présenter les caractéristiques décrites ci-avant. Dans ce cas, la part de la toiture terrasse ne devra pas excéder 40% de la surface totale de la toiture.</li> <li>o d'une couverture en verrière, à la condition de couvrir au maximum 20% de l'emprise au sol et de présenter une pente comprise entre 26% et 35%. Les matériaux translucides ondulés sont proscrits.</li> </ul> </li> <li>- Les toitures à pentes doivent être couvertes en tuiles canal ou romane-canal ou plaques de fibrociment recouvertes de tuiles canal. Les tuiles devront être type de Gironde claire ou vieillie.</li> <li>- Les annexes doivent présenter une toiture dans les mêmes teintes et les mêmes caractéristiques que la construction principale (type tuile de Gironde claire ou vieillie) ou être couvertes de shingle vert.</li> </ul> |

|                                  |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toits et couvertures             | Règles particulières                                                                                            | <p>Toutefois, d'autres types de toitures peuvent être autorisés dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit de toitures de bâtiments d'exploitation isolés de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Elles devront présenter une pente comprise entre 26 % et 35 % ;</li> <li>- s'ils participent à une conception bioclimatique de la construction et intègrent des dispositifs de production d'énergie ou de récupération des eaux pluviales, sous réserve d'une intégration paysagère dans l'architecture environnante.</li> </ul> <p>Les panneaux solaires sont ainsi autorisés à la condition d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.</p> <p>Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.</p>                                                                                                  |
|                                  | <i>Dispositions spécifiques aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial</i> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                  | Règles générales dans la zone                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de réfection des toitures, la forme, la pente et l'inclinaison des toits d'origine devront être conservées.</li> <li>- Les mêmes matériaux de couverture que ceux existants devront être utilisés en cas de remplacement de tout ou partie des couvertures, afin de respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine.</li> <li>- Dans le cas d'une réfection de toiture, la couleur de la tuile devra de préférence être type de Gironde claire ou vieillie. Dans le cas où il est nécessaire de mettre en place des tuiles neuves, leur présence doit être la moins visible possible, un panachage avec des tuiles récupérées doit pouvoir être réalisé.</li> <li>- Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés, ou à défaut, une implantation au sol pourra être conseillée.</li> </ul> |
| Façade et revêtements extérieurs | <i>Dispositions générales</i>                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                  | Règles générales dans la zone                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elles sont réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement.</li> <li>- Sur toutes les façades, sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>o l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents et destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (types parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres, etc.) ;</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                         |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façade et revêtements extérieurs</b> | <b>Règles générales dans la zone</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ les façades à empiement de madriers ;</li> <li>○ les murs et revêtements type tôle pour les constructions à usage d'habitations et les annexes (garages, piscines, chais, abris de jardin...).</li> <li>- Sur les façades visibles depuis l'espace public sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière de la construction ;</li> <li>○ les équipements (dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]...) implantés en saillie : ils doivent être intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur.</li> </ul> </li> <li>- Les descentes d'eaux pluviales ainsi que les chaînes de pluie doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.</li> <li>- Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment types pierre appareillée, brique type de Saint-Palais, le bois (naturel ou teinté) et les matériaux enduits se rapprochant des teintes des enduits traditionnels. La référence sera dans le style de la pierre de Frontenac ou type terre de Sienne.</li> <li>- Les façades seront peintes, enduites ou de matériaux apparents, de tons pierre ou blanc ; en cas de ton pierre, la référence sera dans le style de la pierre de Frontenac ou type terre de Sienne.</li> <li>- Les bardages sont autorisés et devront présenter une teinte gris-beige, gris-vert ou de couleur bois (clair ou sombre), dans la limite de 3 couleurs différentes au maximum sur une même construction.</li> </ul>                                                                                                                                                                             |
|                                         | <b>Règles particulières</b>          | <p>Un aspect extérieur différent pourra être admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit d'un projet de réhabilitation ou d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU : dans ce cas, le projet doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment présentant des façades traditionnelles visibles depuis l'espace public : élément de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris de la façade, et techniques de mises en œuvre. Le remplacement de linteaux de briques par des linteaux de bois, de béton ou de tout autre matériau, est interdit.</li> </ul> <p>Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit de constructions contemporaines ou de constructions s'inscrivant dans une démarche environnementale : dans la mesure où l'architecture et la composition des nouvelles constructions s'intègrent au paysage et au bâti environnants, les constructions d'inspiration contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) ainsi que les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admises sous réserve de prendre en compte la simplicité des volumes. Sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.</li> </ul> |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façade et revêtements extérieurs | Dispositions spécifiques aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                  | Règles générales dans la zone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>- Les façades ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité.<br/><br/>Sur ces murs, l'utilisation d'un enduit de recouvrement est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle, et une teinte semblable.</li><li>- Les matériaux bruts (types parpaing, béton ...) et l'emploi de lasure brillante sont interdits.</li><li>- Sauf nécessité technique démontrée, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, céramique de façade, épis de toiture, souches de cheminée, etc.) doivent être conservés et restaurés.</li></ul> |
| Ouvertures et menuiseries        | Dispositions générales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Les ouvertures et menuiseries devront respecter tant par leurs formes que leurs dimensions les caractéristiques architecturales des constructions environnantes.</li><li>- <b>Caractéristiques des ouvertures :</b><ul style="list-style-type: none"><li>○ Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits, ils sont encastrés ou à l'intérieur.</li><li>○ Les portails ne devront pas présenter une hauteur supérieure à celle de la clôture.</li><li>○ Dans le cas de modification ou réfection des bâtiments anciens (tels que définis plus haut) :<ul style="list-style-type: none"><li>↗ les ouvertures visibles depuis l'espace public seront plus hautes que larges ;</li><li>↗ les nouvelles ouvertures, y compris portes de garage, respecteront la composition d'ensemble et le caractère de la façade ; les baies vitrées coulissantes seront réservées à la fermeture de larges ouvertures existantes ou placées sous auvent ; les fenêtres de toit sont proscrites sur la façade principale et sur les toitures visibles depuis la voie publique.</li></ul></li></ul></li><li>- <b>Aspect et couleurs :</b><ul style="list-style-type: none"><li>○ Les menuiseries des baies vitrées pourront être de tons plus foncés ;</li><li>○ Les portes d'entrée seront de tons plus foncés ou pourront être vernies ou lasurées de couleur bois ;</li><li>○ Les garde-corps, grilles de balcon métalliques seront noirs, gris sombre ou bleu très sombre ;</li><li>○ Le nombre de couleurs est limité à deux.</li></ul></li></ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Ouvertures et menuiseries</b></p> | <p><b>Dispositions spécifiques aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) est interdite.</li> <li>- Dans le cas du remplacement des menuiseries anciennes, il conviendra d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine en termes d'aspect et de couleur. Les menuiseries aluminium teint ou PVC pourront être autorisées. Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront maintenues et devront rester en harmonie avec la teinte des maçonneries.</li> <li>- Les coffres extérieurs de volets roulants, en saillie de la façade, sont strictement interdits.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>Clôtures</b></p>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seuls sont autorisés, sur l'espace public comme en limites séparatives : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les haies végétales doublées ou non, à l'intérieur d'un grillage métallique, d'une hauteur maximale de 2 m.</li> <li>o Les haies végétales et murs de pierre identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme seront impérativement préservés et correctement entretenus.</li> <li>o les grillages métalliques peints de couleur vert foncé ou gris et doublés d'une haie végétale d'essences variées, d'une hauteur totale maximale de 2 m au-dessus du sol naturel existant sur son emprise.</li> </ul> </li> <li>- Les haies monospécifiques non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales adaptées figurant sur la liste annexée au présent règlement</li> <li>- Dans le cas d'un terrain en pente, les hauteurs précisées ci-avant sont moyennes, les limites absolues ne pouvant excéder 1,20 m, au point le plus haut du terrain, et 1,60 m, au point le plus bas.</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- En secteur soumis au risque inondation, tel qu'identifié au plan de zonage, les clôtures doivent présenter une perméabilité d'au moins 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.</li> </ul> |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Clôtures</b></p>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsqu'un fossé ou un cours d'eau valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1 m par rapport au bord du fossé ou du cours d'eau.</li> <li>- Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement perméable de manière à faciliter le passage de la petite faune.</li> </ul> <p>Elles devront être constituées préférentiellement de haies végétales composées d'essence locale. A défaut, elles pourront être constituées d'un grillage à large maille de 15/20 cm minimum sur piquet bois ou acier, ou composées d'éléments à claire-voie sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent.</p> |
| <p><b>Aires de dépôt et stockage</b></p> | <p>Les aires de dépôt et stockage éventuelles doivent recevoir un traitement soigné et adapté, de façon à en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines (écran de végétation épaisse et non caduque).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Espaces libres et plantations</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.</li> <li>- Pour les bâtiments agricoles constitués de bardage métallique, des plantations permettant de créer un écran végétal, de façon à le dissimuler depuis le domaine public et à assurer une meilleure intégration paysagère de la construction, pourront être exigées.</li> <li>- Les aires de stationnement de surface sur les espaces communs doivent : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 places, sauf impossibilité liée à l'exiguïté du terrain d'assiette et aux distances de plantation à respecter par rapport aux constructions et au voisinage ;</li> <li>○ être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements perméables poreux ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.</li> </ul> </li> <li>- Les plantations existantes doivent être maintenues ou replantées par des plantations équivalentes.</li> <li>- L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).</li> <li>- Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du code de l'urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.</li> <li>- Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 15 m par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.</li> </ul> |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## SECTION C. STATIONNEMENT

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Dispositions valables pour l'ensemble de la zone A</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.</li> <li>- Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.</li> <li>- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement extérieures doit privilégier les revêtements poreux et l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux.</li> <li>- La superficie à prendre en compte pour le stationnement sera conforme à la réglementation en vigueur, suivant la destination des constructions.</li> </ul> |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Thème n°3 : Équipement et réseaux

## SECTION A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. Dispositions générales.

## SECTION B. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Dispositions générales.





## TITRE 5

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



## DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE N

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

**Les dispositions applicables à la zone résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.**

### INFORMATIONS

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :*

- *Risques d'inondation identifiés au plan de zonage, par débordement ou ruissellement (axe de ruissellement, zone d'accumulation) ;*
- *Risques de mouvement de terrain lié au retrait - gonflement des argiles consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols ;*
- *Risques liés aux mouvements de terrain liés à l'effondrement de carrières souterraines abandonnées.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Par ailleurs, il est vivement conseillé de se rapporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes : périmètres de protection des canalisations de gaz, exposition au bruit, couloirs aériens etc.*

### Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

#### CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **N** est une zone naturelle et forestière. Elle a pour vocation de maintenir le caractère naturel des secteurs identifiés, selon la délimitation de plusieurs zones distinctes qui tiennent compte du contexte communal dans son ensemble selon son intérêt écologique, la qualité des sites et milieux naturels et les risques naturels présents.

Elle recouvre 3 zones :

- ❑ la zone **N** : zone naturelle couvrant les espaces naturels et forestiers de la commune, et exclusivement destinée à l'accueil des activités et installations forestières. Elle comprend 3 secteurs :
  - le secteur **N1** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) destiné à l'accueil résidentiel de personnes âgées au sein de l'EHPAD Château Vacquey ;
  - le secteur **N2** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) couvrant l'établissement « Les Secrets Château Pey La Tour », à vocation d'hébergement hôtelier et de restauration ;
  - le secteur **N3** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) couvrant l'établissement « L'auberge de la Forêt », à vocation d'hébergement hôtelier et de restauration.
- ❑ la zone **Ns** : zone naturelle de protection stricte, correspondant aux secteurs où les enjeux écologiques et environnementaux sont les plus forts. Elle comprend notamment le site Natura 2000 « Vallée du Gestas », ainsi que les abords des cours d'eau inondables ; elle est strictement inconstructible ;
- ❑ la zone **Nc** : zone naturelle inconstructible, correspondant au périmètre d'effondrement et d'affaissement prévisible d'une carrière.

## SECTION A. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Destinations                                                 | Sous-destinations                                                                  | Autorisée          | Interdite |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|
| <b>Exploitations agricoles ou forestières</b>                | Exploitation forestière                                                            | X (sous condition) |           |
|                                                              | Exploitation agricole                                                              | X (sous condition) |           |
| <b>Habitations</b>                                           | Logement                                                                           | X (sous condition) |           |
|                                                              | Hébergement                                                                        |                    | X         |
| <b>Commerces et activités de service</b>                     | Artisanat et commerce de détail                                                    |                    | X         |
|                                                              | Restauration                                                                       |                    | X         |
|                                                              | Commerce de gros                                                                   |                    | X         |
|                                                              | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        |                    | X         |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                | X (sous condition) |           |
|                                                              | Cinéma                                                                             |                    | X         |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |                    | X         |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X (sous condition) |           |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |                    | X         |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                      |                    | X         |
|                                                              | Équipements sportifs                                                               | X (sous condition) |           |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                              |                    | X         |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                          |                    | X         |
|                                                              | Entrepôt                                                                           |                    | X         |
|                                                              | Bureau                                                                             |                    | X         |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                  |                    | X         |

**Sont notamment interdits :**

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature tels que pneus usés, ordures etc.,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière d'extraction de matériaux ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes, ainsi que le stationnement, pendant plus de trois mois, des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attractions,
- Les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination, à l'exception de ceux destinés aux animaux, tel que prévu dans la section C,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à la section B,
- Les constructions à usage de stationnement tels que garages collectifs, parkings en silo et parkings souterrains qui ne seraient pas directement imposés par les dispositions de la section C « stationnement » du thème n°2 « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

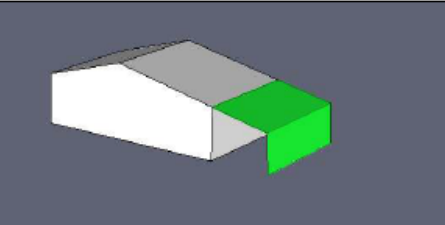
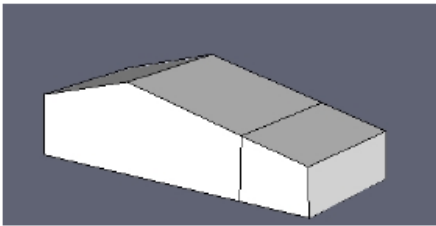
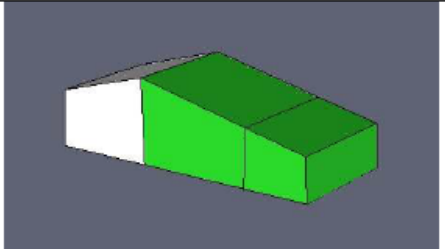
## SECTION B. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

### Dispositions générales à la zone :

#### *Dans la zone N :*

Sont autorisées en zone N, sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2 et à condition que les constructions ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone, ni la préservation des milieux et des habitats naturels et des sols agricoles et forestiers, ainsi que des milieux humides et si le niveau des équipements le permet :

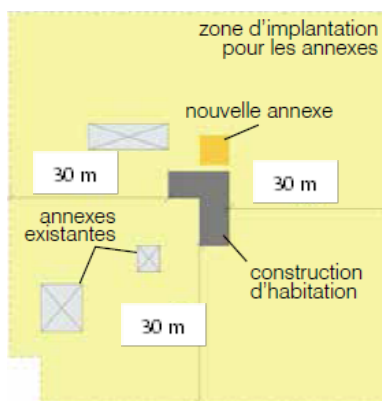
- Les constructions nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole ou sylvicole existante, à la date d'approbation du PLU, et situées à proximité (distance maximum 50m).
- Une extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans les conditions suivantes :
  - dans le cas d'une construction existante de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, elle n'excède pas 50 % de la surface de plancher de ladite construction existante,
  - dans le cas d'une construction existante de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, elle n'excède pas 30 % de la surface de plancher de ladite construction existante,
 et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher.
- L'adaptation, par augmentation de surface de plancher, à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date d'approbation du PLU. Elle est définie comme suit :

| <i>Habitation existante</i>                                                         | <i>Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation</i>                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |              |
| <i>Habitation (blanc) et espace latéral ouvert (vert)</i>                           | <i>L'ensemble du volume de la construction peut faire l'objet d'un aménagement en habitation</i> |
|  |                                                                                                  |
| <i>Habitation (en blanc) et partie actuellement grange (en vert)</i>                |                                                                                                  |

*Illustration de la règle concernant l'adaptation à titre indicatif*

- Pour les annexes : les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :
  - que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure à 3 m ;
  - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des abris. Pour tout dépôt de permis de construire, il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la détention d'animaux justifiant la surface demandée ;
  - les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en habitation.

- Les annexes liées à l'habitat sont autorisées à condition :
  - que la hauteur maximale soit de 3,50 m mesurée à l'égout du toit ;
  - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m<sup>2</sup> et pour une piscine à 50 m<sup>2</sup> ;
  - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 30 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ;
  - les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront pas être transformées en habitation.



- Les piscines sont admises sous réserve d'être liées à une construction à usage d'habitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU.
- L'aménagement des accès à l'habitation principale ;
- La construction d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que leur extension et/ou mises aux normes, à condition qu'elles soient exclusivement liées au caractère de la zone ;
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et identifiées comme tel au document graphique du présent règlement, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle ne compromette pas une exploitation agricole ou forestière existante dans la zone ;
- Les aménagements de loisirs liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que d'une part, les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels environnants et d'autre part, les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructures et de superstructures limités ;
- Les travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages ;
- Les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité du voisinage ainsi que le caractère de la zone. Les travaux liés à la gestion et à l'entretien de la zone sont ainsi autorisés sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel ;
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas 3 m, et sous réserve également de la réalisation préalable d'une étude géotechnique, à condition :
  - qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
  - qu'ils répondent à des impératifs techniques liés à la restauration du bâti existant et/ou à des fouilles historiques,
  - qu'ils soient nécessaires à la mise en sécurité de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés par rapport aux risques naturels et technologiques,

- qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque inondation ou pour améliorer la gestion des eaux pluviales (écoulement, infiltration etc.),
- qu'ils concourent à l'aménagement paysager,
- qu'ils soient indispensables à la création d'une zone de stockage nécessaire à l'entretien des cours d'eau (curage, recalibrage etc.),
- qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre de travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public.

***Dans le secteur N1 :***

Sous réserve de ne pas dépasser 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée, venant en supplément de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les constructions et installations suivantes sont autorisées :

- La construction de nouveaux bâtiments ainsi que des extensions des constructions existantes, liées à l'accueil résidentiel de personnes âgées ;
- Pour les annexes liées à la destination de la construction principale : elles sont autorisées à condition :
  - que la hauteur maximale au faîtage/acrotère de l'annexe soit inférieure à 3 m ;
  - que leur emprise au sol maximale soit limitée à : pour un garage : 30 m<sup>2</sup> ; pour un abri de jardin : 20 m<sup>2</sup> ;
  - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 30 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

***Dans le secteur N2 :***

Sous réserve de ne pas dépasser 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée, venant en supplément de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les constructions et installations suivantes sont autorisées :

- La construction de nouveaux bâtiments ainsi que des extensions des constructions existantes, liées à l'activité hôtelière et de restauration ;
- Pour les annexes liées à la destination de la construction principale : elles sont autorisées à condition :
  - que la hauteur maximale au faîtage/acrotère de l'annexe soit inférieure à 3 m ;
  - que leur emprise au sol maximale soit limitée à : pour un garage : 30 m<sup>2</sup> ; pour un abri de jardin : 20 m<sup>2</sup> ; pour une piscine : 50 m<sup>2</sup> ;
  - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 30 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ;
- Les piscines sont admises sous réserve d'être liées à une construction existante dans la zone à la date d'approbation du PLU.

***Dans le secteur N3 :***

Sous réserve de ne pas dépasser 650 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée, venant en supplément de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les constructions et installations suivantes sont autorisées :

- La construction de nouveaux bâtiments ainsi que des extensions des constructions existantes, liées à l'activité hôtelière et de restauration ;
- Pour les annexes liées à la destination de la construction principale : elles sont autorisées à condition :
  - que la hauteur maximale au faîtage/acrotère de l'annexe soit inférieure à 3 m ;
  - que leur emprise au sol maximale soit limitée à : pour un garage : 30 m<sup>2</sup> ; pour un abri de jardin : 20 m<sup>2</sup> ; pour une piscine : 50 m<sup>2</sup> ;
  - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 30 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ;
- Les piscines sont admises sous réserve d'être liées à une construction existante dans la zone à la date d'approbation du PLU.

***Dans la zone Ns :***

- Les affouillements et les exhaussements sont interdits.
- Les constructions nouvelles d'habitation sont interdites.
- Aucune construction ne sera implantée à moins de 30 m des berges des cours d'eau et des ruisseaux.
- Les constructions situées en zone inondable doivent respecter les prescriptions suivantes :
  - pour les travaux de réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les réseaux techniques intérieurs (eau, gaz, électricité) seront équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou seront installés hors d'eau ;
  - les travaux de réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne devront pas conduire à augmenter la surface ou le nombre de logements existants au niveau du sol naturel, ou en dessous ;
  - toute réalisation de clôture pleine est interdite.

Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

|                                                                     |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées | <b>Règles générales dans la zone</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de : <ul style="list-style-type: none"> <li>o 10 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.</li> <li>o 20 m par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux.</li> </ul> </li> <li>- Les annexes en lien avec une construction principale autorisée dans la zone (hors piscines totalement enterrées) doivent : <ul style="list-style-type: none"> <li>o si elles sont accolées à la construction principale, s'implanter dans son prolongement de sa façade ;</li> <li>o si elles sont isolées, respecter les règles d'implantation imposées dans l'alinéa ci-dessus aux constructions principales, tout en appliquant les règles particulières ci-dessous lorsque nécessaire.</li> </ul> </li> <li>- Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50 cm de large maximum.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                     | <b>Règles particulières</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conformément aux dispositions générales, une implantation différente est imposée pour les constructions implantées hors agglomération, le long des routes départementales suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>o le long de la RD 936 : conformément à l'étude justifiant la compatibilité d'une implantation différente au regard des nuisances sonores inhérentes au trafic routier, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbanistique et paysagère (jointe en annexe du règlement), toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être implantée avec un retrait minimum de 35 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, et les autres constructions avec un retrait de 25 m.</li> <li>o le long de la RD 671 : toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être implantée avec un retrait minimum de 35 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, et les autres constructions avec un retrait de 25 m.</li> <li>o le long de la RD 241 (de la limite de Pompignac à la RD 13) et de la RD 13 : toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être implantée avec un retrait minimum de 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, et les autres constructions avec un retrait de 20 m ;</li> <li>o le long de la RD 241 (de la RD 13 à la limite communale de Saint-Germain-du-Puch) et de la RD 13E2 : toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être implantée avec un retrait minimum de 15 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, et les autres constructions avec un retrait de 10 m.</li> </ul> </li> <li>- A condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel</li> </ul> |

|                                                                                              |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</b>                   | <b>Règles particulières</b>          | <p>(notamment au regard des constructions directement voisines), une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ s'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et implantée avec un retrait plus ou moins important, à condition que l'extension prévue respecte l'alignement de la construction principale et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant ;</li> <li>○ si les constructions voisines mitoyennes sont déjà implantées suivant un recul différent, la limite d'implantation pouvant alors être celle de l'une d'entre elles ;</li> <li>○ s'il s'agit de préserver la végétation existante ;</li> <li>○ s'il s'agit de travaux de reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.</li> </ul> |
| <b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b> | <b>Règle générale dans la zone</b>   | Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale au moins égale à 8 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                              | <b>Règles particulières</b>          | Une implantation différente peut être admise s'il s'agit de travaux de réhabilitation ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et implantée avec un retrait moins important, à condition toutefois de respecter strictement l'emprise préexistante ;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>                                      |                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, c'est-à-dire en retrait de toutes limites séparatives, avec un retrait minimum de 4 m.</li> <li>- Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50 cm de large maximum</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Emprise au sol</b>                                                                        |                                      | Se référer à la section B « Autorisation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sous conditions ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Hauteur</b>                                                                               | <b>Règles générales dans la zone</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions principales à usage d'habitation autorisées dans la zone, et leurs éventuelles extensions, doivent respecter une hauteur maximale de 3 m mesurée à l'égout du toit et au point haut de l'acrotère et 5 m au faîtage ;</li> <li>- Les annexes doivent respecter une hauteur maximale de 3,5 m mesurée à l'égout du toit.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                              | <b>Règles particulières</b>          | Une hauteur différente peut être admise s'il s'agit de travaux d'extension, d'aménagement ou de reconstruction après sinistre portant sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle mentionnée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Dispositions générales

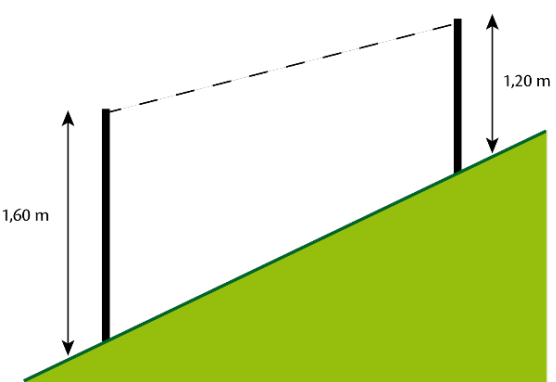
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'implantation des constructions doit s'adapter aux lignes de force du paysage et tenir compte de la végétation existante, tout en respectant une obligation de regroupement des constructions.
- La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.
- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.
- Le recours à des matériaux de récupération, de fortune ou inappropriés est interdit.
- Dans le cas de restauration, modification ou extension de bâti ancien traditionnel, les caractéristiques des constructions d'origine seront conservées, qu'il s'agisse des toitures (pentes, aspect de la couverture, débords), des façades, des ouvertures... sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications antérieures en contradiction avec le caractère originel typique du bâti.
- Les constructions annexes seront construites avec les mêmes exigences que les constructions principales.
- Tous les éléments, qu'il s'agisse d'ensembles bâtis ou paysagers ou d'éléments végétaux ou bâtis de petit patrimoine, identifiés et repérés sur le plan de zonage comme éléments de paysage à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales et entretenus selon les prescriptions indiquées dans l'annexe correspondante au règlement. Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée. Ils font l'objet de certaines dispositions particulières.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.
- Les constructions, lorsqu'elles font partie d'un ensemble, doivent :
  - respecter l'architecture d'origine lorsqu'il s'agit de modifier la construction existante ;
  - tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction.
- Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du code de l'urbanisme.

| <i>Dispositions générales</i> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toits et couvertures          | <p><b>Règles générales dans la zone</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures des constructions principales à usage d'habitation, leurs extensions et les annexes de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent présenter l'aspect soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 26% et 35%.</li> <li>o d'une toiture terrasse : les toitures terrasses devront intégrer un acrotère d'une hauteur comprise entre 15 et 30 cm, permettant de limiter leur visibilité depuis le domaine public, ou devront être végétalisées ;</li> <li>o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 26 % et 35 % et d'une toiture terrasse devant présenter les caractéristiques décrites ci-avant. Dans ce cas, la part de la toiture terrasse ne devra pas excéder 40 % de la surface totale de la toiture.</li> <li>o d'une couverture en verrière, à la condition de couvrir au maximum 20 % de l'emprise au sol et de présenter une pente comprise entre 26 % et 35 %. Les matériaux translucides ondulés sont proscrits.</li> </ul> </li> <li>- Les toitures à pentes doivent être couvertes en tuiles canal ou romane-canal ou plaques de fibrociment recouvertes de tuiles canal. Les tuiles devront être type de Gironde claire ou vieillie.</li> <li>- Les annexes doivent présenter une toiture dans les mêmes teintes et les mêmes caractéristiques que la construction principale (type tuile de Gironde claire ou vieillie) ou être couvertes de shingle vert.</li> </ul> |
|                               | <p><b>Règles particulières</b></p> <p>Toutefois, d'autres types de toitures peuvent être autorisés dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit de toitures de bâtiments d'exploitation isolés de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Elles devront présenter une pente comprise entre 26 % et 35 % ;</li> <li>- s'ils participent à une conception bioclimatique de la construction et intègrent des dispositifs de production d'énergie ou de récupération des eaux pluviales, sous réserve d'une intégration paysagère dans l'architecture environnante.</li> </ul> <p>Les panneaux solaires sont ainsi autorisés à la condition d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.</p> <p>Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                               | <p><i>Dispositions spécifiques aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial</i></p> <p><b>Règles générales dans la zone</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de réfection des toitures, la forme, la pente et l'inclinaison des toits d'origine devront être conservées.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Toits et couvertures</b></p>             | <p><b>Règles générales dans la zone</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les mêmes matériaux de couverture que ceux existants devront être utilisés en cas de remplacement de tout ou partie des couvertures, afin de respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine.</li> <li>- Dans le cas d'une réfection de toiture, la couleur de la tuile devra de préférence être type de Gironde claire ou vieillie. Dans le cas où il est nécessaire de mettre en place des tuiles neuves, leur présence doit être la moins visible possible, un panachage avec des tuiles récupérées doit pouvoir être réalisé.</li> <li>- Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés, ou à défaut, une implantation au sol pourra être conseillée.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>Façade et revêtements extérieurs</b></p> | <p><b>Dispositions générales</b></p>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                | <p><b>Règles générales dans la zone</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elles sont réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement.</li> <li>- Sur toutes les façades, sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>o l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents et destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres...)</li> <li>;</li> <li>o les façades à empilement de madriers ;</li> <li>o les murs et revêtements en tôle pour les constructions à usage d'habitations et les annexes (garages, piscines, chais, abris de jardin...).</li> </ul> </li> <li>- Sur les façades visibles depuis l'espace public sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>o les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière de la construction ;</li> <li>o les équipements (dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]...) implantés en saillie : ils doivent être intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur.</li> </ul> </li> <li>- Les descentes d'eaux pluviales ainsi que les chaînes de pluie doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.</li> <li>- Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique type de Saint-Palais, le bois (naturel ou teinté) et les matériaux enduits se rapprochant des teintes des enduits traditionnels. La référence sera dans le style de la pierre de Frontenac ou type terre de Sienne.</li> <li>- Les façades seront peintes, enduites ou de matériaux apparents, de tons pierre ou blanc; en cas de ton pierre, la référence sera dans le style de la pierre de Frontenac ou type terre de Sienne.</li> <li>- Les bardages sont autorisés et devront présenter une teinte gris-beige, gris-vert ou de couleur bois (clair ou sombre), dans la limite de 3 couleurs différentes au maximum sur une même construction.</li> </ul> |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Façade et revêtements extérieurs | Règles particulières                                                                                                                                                                                                 | <p>Un aspect extérieur différent pourra être admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit d'un projet de réhabilitation ou d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU : dans ce cas, le projet doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment présentant des façades traditionnelles visibles depuis l'espace public : élément de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris de la façade, et techniques de mises en œuvre. Le remplacement de linteaux de briques par des linteaux de bois, de béton ou de tout autre matériau, est interdit.</li> </ul> <p>Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il s'agit de constructions contemporaines ou de constructions s'inscrivant dans une démarche environnementale : dans la mesure où l'architecture et la composition des nouvelles constructions s'intègrent au paysage et au bâti environnants, les constructions d'inspiration contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) ainsi que les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admises sous réserve de prendre en compte la simplicité des volumes. Sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.</li> </ul> |
|                                  | <i>Dispositions spécifiques aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial</i>                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                  | Règles générales dans la zone                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les façades ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité.</li> </ul> <p>Sur ces murs, l'utilisation d'un enduit de recouvrement est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle, et une teinte semblable.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les matériaux bruts (parpaing, béton ...) et l'emploi de lasure brillante sont interdits.</li> <li>- Sauf nécessité technique démontrée, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, céramique de façade, épis de toiture, souches de cheminée, etc.) doivent être conservés et restaurés.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ouvertures et menuiseries        | <i>Dispositions générales</i>                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvertures et menuiseries devront respecter tant par leurs formes que leurs dimensions les caractéristiques architecturales des constructions environnantes.</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Ouvertures et menuiseries</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Caractéristiques des ouvertures :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits, ils sont encastrés ou à l'intérieur.</li> <li>○ Les portails ne devront pas présenter une hauteur supérieure à celle de la clôture.</li> <li>○ Dans le cas de modification ou réfection des bâtiments anciens (tels que définis plus haut) : <ul style="list-style-type: none"> <li>↗ les ouvertures visibles depuis l'espace public seront plus hautes que larges ;</li> <li>↗ les nouvelles ouvertures, y compris portes de garage, respecteront la composition d'ensemble et le caractère de la façade ; les baies vitrées coulissantes seront réservées à la fermeture de larges ouvertures existantes ou placées sous auvent ; les fenêtres de toit sont proscrites sur la façade principale et sur les toitures visibles depuis la voie publique.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- <b>Aspect et couleurs :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les menuiseries des baies vitrées pourront être de tons plus foncés ;</li> <li>○ Les portes d'entrée seront de tons plus foncés ou pourront être vernies ou lasurées de couleur bois ;</li> <li>○ Les garde-corps, grilles de balcon métalliques seront noirs, gris sombre ou bleu très sombre.</li> <li>○ Le nombre de couleurs est limité à deux.</li> </ul> </li> </ul> <p><b><i>Dispositions spécifiques aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial</i></b></p> |
| <p><b>Clôtures</b></p>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) est interdite.</li> <li>- Dans le cas du remplacement des menuiseries anciennes, il conviendra d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine en termes d'aspect et de couleur. Les menuiseries aluminium teint ou PVC pourront être autorisées. Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront maintenues et devront rester en harmonie avec la teinte des maçonneries.</li> <li>- Les coffres extérieurs de volets roulants, en saillie de la façade, sont strictement interdits.</li> <li>- Seuls sont autorisés, sur l'espace public comme en limites séparatives : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les haies végétales doublées ou non, à l'intérieur d'un grillage métallique, d'une hauteur maximale de 2 m.</li> <li>○ Les haies végétales et murs de pierre identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                  |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Clôtures</b></p>                   | <p>l'urbanisme seront impérativement préservés et correctement entretenus.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ les grillages métalliques peints de couleur vert foncé ou gris et doublés d'une haie végétale d'essences variées, d'une hauteur totale maximale de 2 m au-dessus du sol naturel existant sur son emprise.</li> <li>- Les haies monospécifiques non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales adaptées figurant sur la liste annexée au présent règlement</li> <li>- Dans le cas d'un terrain en pente, les hauteurs précisées ci-avant sont moyennes, les limites absolues ne pouvant excéder 1,20 m, au point le plus haut du terrain, et 1,60 m, au point le plus bas.</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- En secteur soumis au risque inondation, tel qu'identifié au plan de zonage, les clôtures doivent présenter une perméabilité d'au moins 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.</li> <li>- Lorsqu'un fossé ou un cours d'eau valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1 m par rapport au bord du fossé ou du cours d'eau.</li> <li>- Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement perméable de manière à faciliter le passage de la petite faune.</li> </ul> <p>Elles devront être constituées préférentiellement de haies végétales composées d'essence locale. A défaut, elles pourront être constituées d'un grillage à large maille de 15/20 cm minimum sur piquet bois ou acier, ou composées d'éléments à claire-voie sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent.</p> |
| <p><b>Aires de dépôt et stockage</b></p> | <p>Les aires de dépôt et stockage éventuelles doivent recevoir un traitement soigné et adapté, de façon à en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines (écran de végétation épaisse et non caduque).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Espaces libres et plantations</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.</li> <li>- Les aires de stationnement de surface sur les espaces communs doivent : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 places, sauf impossibilité liée à l'exiguïté du terrain d'assiette et aux distances de plantation à respecter par rapport aux constructions et au voisinage ;</li> <li>○ être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements perméables poreux ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.</li> </ul> </li> <li>- Les plantations existantes doivent être maintenues ou replantées par des plantations équivalentes.</li> <li>- L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).</li> <li>- Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du code de l'urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.</li> <li>- Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 15 m par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.</li> <li>- Dans le secteur N2, l'article 25 des dispositions générales s'impose.</li> </ul> |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## SECTION C. STATIONNEMENT

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Dispositions valables pour l'ensemble de la zone N</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.</li> <li>- Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.</li> <li>- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement extérieures doit privilégier les revêtements poreux et l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux.</li> <li>- La superficie à prendre en compte pour le stationnement sera conforme à la réglementation en vigueur, suivant la destination des constructions.</li> </ul> |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

*Thème n°3 : Équipement et réseaux*

**SECTION A.    DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Cf. Dispositions générales.

**SECTION B.    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Dispositions générales.