



Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 3-1

REGLEMENT - PIECE ECRITE

Vu pour être annexé à la délibération en date
du 24 février 2026

Le Maire Elisabeth ETCHEVERRIA



Envoyé en préfecture le 27/02/2026

Reçu en préfecture le 27/02/2026

Publié le 27/02/2026

ID : 040-214000432-20260224-06_2026_DEL2-DE





Sommaire

Lexique	2
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	10
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	20
<i>CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc.....</i>	<i>21</i>
<i>CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up.....</i>	<i>32</i>
<i>CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud.....</i>	<i>43</i>
<i>CHAPITRE IV : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut.....</i>	<i>54</i>
<i>CHAPITRE V : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux.....</i>	<i>62</i>
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	70
<i>CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU.....</i>	<i>71</i>
<i>CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU</i>	<i>81</i>
<i>CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUx .</i>	<i>84</i>
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	87
<i>CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....</i>	<i>88</i>
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE.....	96
<i>CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....</i>	<i>97</i>



Lexique

Accès

L'accès est le passage entre une voie et une unité foncière. L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche et partie de terrain donnant sur la voie, par lequel on y pénètre à l'intérieur de l'unité foncière. Lorsque la bande d'accès dessert au moins 2 logements, ce sont les dispositions relatives aux voiries qui s'appliquent au projet

Acrotère

Éléments d'une façade qui sont situés au dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement des sols :

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Aménagement

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitants, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communications, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

Bâtiment

Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets.

Construction

Action de construire quelque chose : immeuble, clôture, mur, terrasse, maison, piscine ...

Construction accessoire

Constructions isolées ou non, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, une chaufferie, etc., autres que la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.



Cours d'eau

Un cours d'eau est une circulation d'eau de manière indépendante des pluies, à savoir après 8 jours sans pluie ou avec des précipitations cumulées de moins de 10 mm sur cette période.

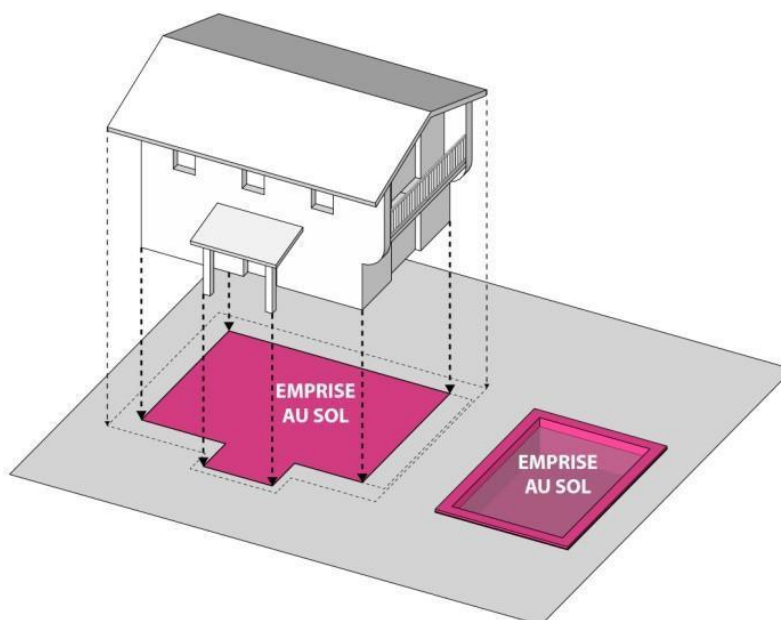
Destination

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

Emprise au sol

L'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est 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. Les constructions enterrées telles que les sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Il n'en va pas de même des éléments aériens d'une telle construction.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un ou des éléments de soutien. Sont également pris en compte les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.





Espace boisé classé (EBC)

Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage :

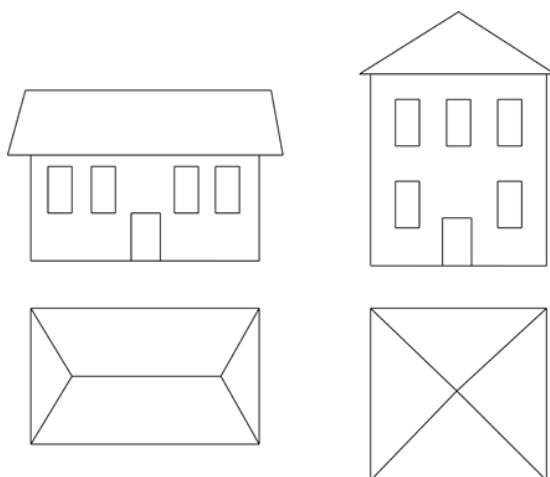
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Façade d'une construction

La notion de façade d'une construction doit s'entendre comme l'élévation avant, arrière ou latérale d'une construction.

Forme des constructions

La forme de construction correspond au volume géométrique d'un bâtiment. L'architecture traditionnelle des Landes présente des volumes simples avec un plan généralement rectangulaire ou carré.



Construction de type plan rectangulaire

Construction de type plan carré



Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée entre un point bas et un point haut. Le point bas correspond au niveau du sol naturel avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement. Le point haut considéré correspond à :

- l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- l'acrotère pour un toit dit plat ou terrasse.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels qu'antennes, paratonnerres, souches de cheminées, etc. et les locaux d'ascenseur dans la limite de 2 mètres.

Limite d'emprise publique

Cette limite d'emprise publique peut également être désignée par le terme « alignement ». Voir la définition « *Voies et emprises publiques* ».

Limites séparatives

La limite séparative est constituée par les limites d'un terrain avec un autre terrain qui ne constitue ni une voie, ni une emprise publique, ni un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

1- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique cf. définition ci-après : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

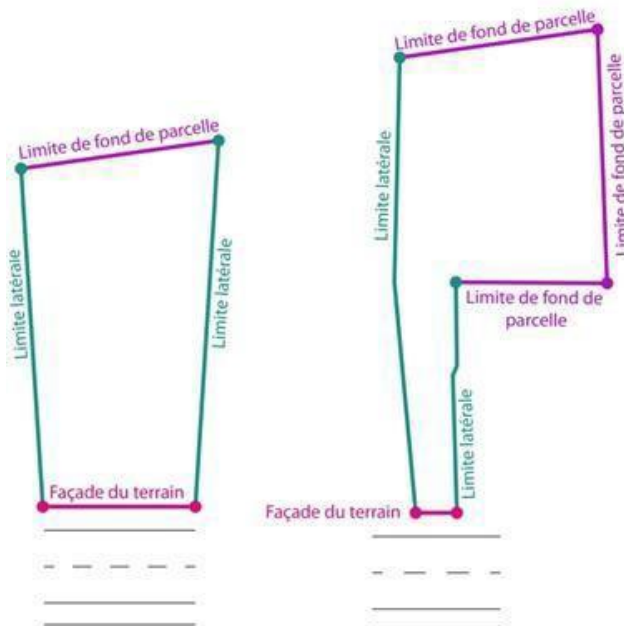
2- Les limites séparatives de fond de parcelle : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

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 les éventuels décrochements ou brisures.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives expriment la distance, mesurée horizontalement, entre le projet de construction à l'une des limites séparatives du terrain.



Schéma illustratif : Les limites séparatives



Bandes de constructibilité

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont déterminées en fonction de la profondeur depuis la rue. Aussi des bandes de constructibilité sont définies par le règlement, comptées parallèlement et depuis la limite des emprises et des voies publiques existantes ou à créer. Les deux bandes définies par le règlement ne s'appliquent pas donc aux voies privées de desserte interne des terrains.

Les deux bandes de constructibilité sont définies ci-après :

- Bande A : sur une profondeur de 15 m comptée à partir de l'alignement à la voie.
- Bande B : sur la profondeur restante des terrains.

Schéma illustratif : Les bandes de constructibilités





Niveaux

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les surfaces de plancher couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif

Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou services urbains, constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Partie agglomérée

La partie agglomérée correspond à la partie de la commune au sein duquel les constructions ne présentent pas de coupure de plus de 200 mètres. Cette partie du territoire est délimitée par les panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération qui sont localisés aux documents graphiques du règlement.

Pleine Terre

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit...). Les places de stationnements et les aires de manœuvres ne peuvent être considérées comme espaces de pleine terre.



Pignon

Le pignon d'une construction est constitué par l'une des façades de la construction dont le couronnement suit la forme d'un comble.

Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Il correspond au retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie.

La règle de recul est mesurée horizontalement entre la limite d'emprise de la voie (la limite commune entre la voie et les propriétés bâties ou à bâtir) et le nu de façade de la construction à édifier.

En cas d'élargissement prévu d'une voie (emplacement réservé inscrit au document graphique du règlement), la marge de recul est calculée à partir de l'alignement futur tel que résultant de la cession éventuelle et de l'élargissement de la voirie.

Sol naturel

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

Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme un îlot de propriété d'un seul tenant, délimité par les 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 plusieurs parcelles cadastrales, 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 du 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 superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction, en application de l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme.



Voirie

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la circulation automobile.

Voies et emprises publiques

Les voies se définissent 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 comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles.



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES



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

Le présent règlement, qui comprend à la fois des dispositions écrites et graphiques, s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de BIAS.

ARTICLE 2 - Division du territoire en zones

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
 - R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement
 - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
2. Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-6, du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer
3. L'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
4. Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
 - les lois d'aménagement et d'urbanisme,
 - les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
 - le Code de la Construction et de l'Habitation,
 - les droits des tiers en application du Code Civil,
 - la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
 - les installations classées au titre du Code de l'Environnement.



ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

1. Les zones urbaines, repérées sur les documents écrits et graphique du règlement par un sigle commençant par la lettre U, sont les suivantes :

- La zone Uc
- La zone Up
- La zone Ud
- La zone Ux
- La zone Ut

Les dispositions des différents chapitres du Titre II s'y appliquent.

2. Les zones à urbaniser, repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU, sont :

- La zone 1AU
- La zone 2AU
- La zone 2AUx

Les dispositions des différents chapitres du Titre III s'y appliquent.

3. Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre A. Les dispositions des différents chapitres du Titre IV s'y appliquent.

4. Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre N. La zone N comprend trois secteurs Ns, Na et Nt. Les dispositions des différents chapitres du Titre V s'y appliquent.



Les documents graphiques du règlement intègrent également :

1/ La protection du paysage

- Les **Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer**, au titre de l'article L.113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme. Ces espaces sont réglementés à l'article 13 du corps de règles de chaque zone ;
- Les **Secteur de plantations à protéger ou à réaliser**, qui sont imposés par le règlement et définis à l'article 13 des zones concernées.
- Les **Bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial** à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.
- Les **Bâtiments susceptible de changer de destination** au sein de la zone agricole ou de la zone naturelle.

2/ Les servitudes

- Les **emplacements réservés** pour la réalisation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;
- Les espaces affectés par un **aléa fort d'incendie de forêt**.
- Les terrains concernés par **un risque d'inondation**.
- Les **zones archéologiques**.

ARTICLE 4 – Adaptations mineures

1. Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions de l'ensemble des articles des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, par décision motivée de l'autorité compétente.
2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.



ARTICLE 5 – Patrimoine archéologique

Rappel de l'Art. R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme :

«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. Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès du Ministère de la culture, Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie, conformément à l'article 16 de la loi du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.»

Prescriptions particulières applicables en matière d'archéologie :

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er § : «Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée».
- Pour tous les documents d'urbanisme ne relevant pas des zonages archéologiques, le titre III de la loi validée du 27 septembre 1941 impose la «déclaration de toute découverte archéologique fortuite soit auprès du Maire de la Commune qui avertit le préfet, lequel saisira le Directeur Régional des Affaires Culturelles, soit auprès du Service Régional de l'Archéologie » ; et la loi n°80-532 du 10 juillet 1980 « protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle ».

ARTICLE 6 – Normes de stationnement

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 9 destinations de constructions, le cas échéant par assimilation : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles R. 111-4 du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.
- Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est



exigée.

- Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

1/ Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

2/ Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 7 du présent article.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigées

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition.

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain



d'assiette du projet.

4/ Aires de stationnement et de livraisons pour les activités commerciales, artisanales et industrielles

Le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves $\leq 200 \text{ m}^2$: pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m^2 : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves $> 800 \text{ m}^2$: une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

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

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de leur nature,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

6/ Modalités techniques de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7/ Normes de stationnement

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitat	1) Minimum 2 places de stationnement par logement Ou 2) minimum 1 place par tranche entamée de 75 m^2 de surface de plancher	
Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place



Bureaux	Par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	Mini 3 places
Commerces	De 0 à 49 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
	De 50 à 99 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	De 100 à 999 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m ² surface de plancher
	Au-delà de 1000 m ² surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m ² surface de plancher
Artisanat	De 0 à 99 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	Au-delà de 100 m ² surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m ² surface de plancher

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Industrie*	Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
Entrepôt*	Bâtiments de moins de 10 000m ² : par tranche entamée de 150 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
	Bâtiments de 10 000m ² et plus : par tranche entamée de 300 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
Exploitation agricole ou forestière		Pas de norme imposée

* Toutefois le nombre de places pourra être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels ou des entrepôts doit être inférieure à un emploi par 25 m².

ARTICLE 7 : Dispositions particulières résultant de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme relatif aux bâtiments sinistrés

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans est admise, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté dans les deux cas suivants :

- quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé ;
- quand il a été détruit par un risque de grande ampleur qui était à l'origine du classement en zone inconstructible au présent PLU de la zone concernée.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs,



lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie et sous réserve que les principales caractéristiques de ce bâtiment est autorisée, excepté quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé ou dans un périmètre de risque fort identifié.

ARTICLE 8 : Ouvrages électrique de distribution

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

ARTICLE 9 : Eléments de paysage, sites et secteurs repérés aux documents graphiques

Dans un objectif de protection et de mise en valeur des éléments bâtis et non bâtis contribuant à la richesse culturelle, historique et écologique de la commune, le règlement de chaque zone prévoit, le cas échéant, des prescriptions spéciales au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments repérés au titre de cet article sont identifiés aux documents graphiques du règlement par les mentions en légende « ***Eléments bâtis, de paysage, de patrimoine à préserver*** ».

ARTICLE 10 : Cote d'implantation de la dalle de rez-de-chaussée

Sauf impossibilité technique, la cote de la dalle du rez-de-chaussée des constructions à édifier devra être située à une hauteur supérieure de 0,15 mètre minimum compté depuis le niveau fini du terrain ou de la voie de desserte.

ARTICLE 11 : Dispositions particulières aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

Dans les secteurs où les dispositions du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur, de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les



dispositions des articles 3 à 13 des Titres II à IV du présent règlement.



TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

Caractère dominant de la zone

La zone Uc est composée d'un tissu mixte, de densité moyenne, couvrant le centre-bourg de Bias.

Son règlement vise à accueillir toutes catégories de constructions compatibles avec la présence d'habitation, tels que des équipements, des services et commerces, de l'artisanat, etc.

Les documents graphiques du présent règlement repèrent au sein de la zone Uc :

- les terrains affectés par un aléa fort d'incendie de forêt ;
- les éléments de patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur.

Sauf pour la prise en compte des risques et prescriptions spécifiques, il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

Article Uc 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées à l'industrie.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
3. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.
4. Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.

Article Uc 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
2. Les constructions et installations à destination d'activités de commerce et services assimilés ou d'artisanat, ou bien à destination d'entrepôt sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.



3. Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux garages, chaufferies, travail du bois et des métaux, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
4. Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « Zone d'aléa fort d'incendie de forêt » et « interface aléa fort » :
 - Les constructions sont admises sous réserve de respecter un recul par rapport à l'interface des espaces repérés de 12 mètres minimum. Si un accès au massif forestier situé en zone d'aléa fort incendie de forêt existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage.
 - Les opérations d'aménagement sont admises sous réserve de créer une piste périmétrale, de 12 mètres minimum, dont 6 mètres en dehors des lots afin de permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie, reliée à une voie publique ouverte à la circulation automobile, et de garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres. Cette piste périmétrale devra être maîtrisée, pérenne et ne pas constituer de « cul de sac ».
 - Les installations de stockage de produits inflammables, même mobiles, devront être situées au minimum à 10 mètres des espaces forestier, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de moins de 1000 litres de fioul.
5. Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des éléments bâtis protégés repérés aux documents graphiques sous la mention « **Bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial à protéger** » sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :
 - Toute intervention sur un élément protégé au sens de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et défini comme tel sur le document graphique est soumise à autorisation préalable.
 - Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.
 - L'extension avant, latérale ou arrière d'une construction (augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation) peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'espace existant ou dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction.
 - En cas de réhabilitation ou d'extension, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie avec ceux d'origine.
 - Les clôtures situées à proximité (qui jouxtent le terrain repéré et/ou en co-visibilité) des éléments repérés ne doivent pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.



Article Uc 3 – Accès et voiries

1/ Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

2/ Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation est appréciée en fonction :
 - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectue, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
 - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard de l'importance et du positionnement de l'opération
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

3/ Voirie - définition



Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la circulation automobile.

4/ Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle à sens unique doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres.
4. Toute voie nouvelle à double sens doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article Uc 4 – Desserte par les réseaux

1/ Desserte en eau :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

2/ Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

3/ Assainissement des eaux pluviales :

1. Sauf contrainte technique et selon la nature de l'opération et du sol, les eaux



pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

- par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
- par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
- le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

2. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :

- Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3. Les aménagements doivent préserver la continuité hydraulique des fossés et des cours d'eau. Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé à ciel ouvert et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

Article Uc 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article Uc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1/ Dispositions générales

Les constructions et installations nouvelles devront être implantées sur la limite d'emprise des voies ou à une distance de 10 mètres maximum en recul de la limite d'emprise des voies.



2/ Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de visibilité qui nécessiteraient une marge de recul plus importante que celle prescrite par les dispositions générales.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Article Uc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1/ Dispositions générales

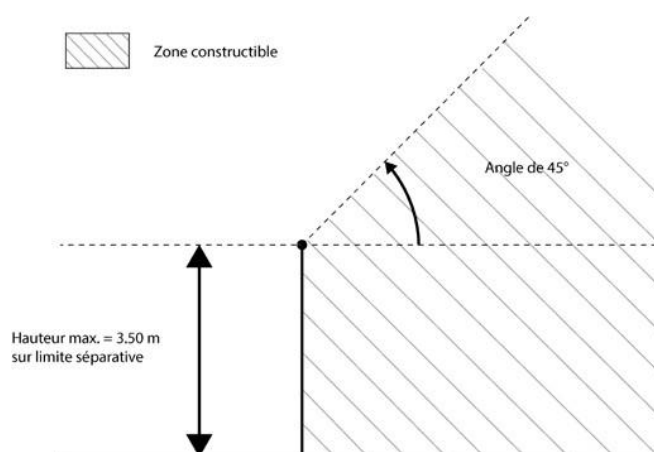
A Dans une profondeur de 20 m comptés depuis la limite d'emprise des voies publiques, les constructions et installations nouvelles devront être implantées :

À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

B. Au delà d'une profondeur de 20 m mesurés depuis la limite d'emprise des voies publiques:

La distance comptée horizontalement du bâtiment au point des limites séparatives qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Toutefois, les constructions pourront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives à condition que la hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 m et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.





2/ Dispositions particulières

1. Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

Article Uc 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article Uc 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Article Uc 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale mesurée à l'égout (ou à l'acrotère) de la toiture est fixée à 7 m.

Article Uc 11 – Aspect extérieur des constructions

1) Restauration et aménagement du bâti ancien

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien existant devront respecter le caractère originel de l'immeuble, en s'inscrivant dans la logique de composition d'ensemble du bâti et en valorisant les éléments anciens de valeur architecturale.

La pente du toit de l'extension sera dans le prolongement et le même plan que la toiture de la construction d'origine.

Il conviendra de mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants (tuile canal)

La restauration des parties maçonnées doit être réalisée avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux, teinte et texture du sable de ton Pays).

2) Prescriptions particulières pour les éléments bâtis repérés par le PLU

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des



constructions repérées aux documents graphiques sous la mention « **Bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial** » sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
 - les bâtiments principaux identifiés,
 - les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
 - les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
 - mettre en oeuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
 - respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres,...).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
 - Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

3) Nouvelles constructions

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 Les constructions doivent présentées en vue et en plan des formes géométriques simples en référence et réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante. En particulier, les effets de butte ou de tranchée sont interdits.



B. Aspect des constructions

B.1 Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique. Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair.

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront de teinte naturelle ou colorés avec des teintes brun foncé, rouge, vert, gris, ou blanc.

B.2 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés

B.3 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, parallèle au plan de la toiture, alignement sur les ouvertures).

C. Toitures des constructions

C.1 Les toitures des constructions doivent être à 2 pans minimum et inclinées entre 20% à 40% maximum.

Les constructions accessoires d'une superficie inférieure ou égale à 20m² peuvent comporter une toiture dite plate ou avec une seule pente.

C.2 En cas d'extension, les toitures pourront être dans le prolongement des pentes existantes., 1 à 2 pans supplémentaires sont autorisés.

C.3 Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :

- soit à la réalisation d'une toiture végétalisée ;
- soit à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction) ;
- soit à la construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif qui peuvent réaliser des toitures dites plates pour l'ensemble de la construction.

Dans ces cas, les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) sont intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

C.4 Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Les tuiles d'une couleur proche du noir sont interdites.

Toute couverture autre que des tuiles est autorisée à hauteur de 20 m².

C.5 Les débords de toitures (ou avant toit) sont obligatoires et sont de l'ordre de 50 cm mesurés depuis le nue de la façade. Cette disposition ne s'applique pas aux façades implantées sur les limites séparatives.



D. Clôtures

D.1 Les clôtures seront conçues de façon à maintenir le caractère ouvert du paysage alentour. Sont interdites tous les autres type de clôtures comme les claustras, et autre dispositif bâches ou brande etc.

D.2 Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un dispositif aussi simple que possible, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres, pouvant être en bois de teinte naturelle (clôture paddock, ganivelle,...) ou composé d'un grillage de couleur grise ou verte.
- soit d'un mur plein et d'une hauteur maximale de 1,00 mètre en enduit lisse. Il pourra être agrémenté d'éléments posés longitudinalement pour protéger des coulures. Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair ;
- soit d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Dans le cas d'un mur plein, une harmonie de finition avec les constructions existantes ou attenantes est à rechercher.

D.3 Les clôtures sur limites séparatives seront d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les murs bahuts pleins de plus de 1,00 mètre sont interdits.

D.4 Pour les limites séparatives et les espaces au contact des secteurs repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone d'aléa d'incendie de forêt fort** », sont interdites les clôtures réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive). Les plantes à choisir doivent être dépourvues d'essences inflammable (résine, terpène), se développer sans accumulation de branches ou d'aiguilles, supporter la sécheresse estivale.

Article Uc 12 – Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5x2,50 m et de 25m² par place, y compris l'accès.
3. L'article 7 des dispositions générales définit les normes applicables à chaque construction.

Article Uc 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

L'aménagement du terrain doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales,



particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes. Sont interdites les essences facilement inflammables telles que le mimosa, l'eucalyptus, les pins et les cyprès.

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur.

Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces repérés au plan de zonage par la mention "**Secteur de plantations à protéger ou à réaliser**" devront être réalisés (espace vert planté), maintenus et entretenus. L'aménagement de voie de circulation est autorisé à travers le secteur de plantations à réaliser sous réserve de maintenir l'aspect général de la bande boisée.

Article Uc 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.

Article Uc 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Non réglementé.



CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up

Caractère dominant de la zone

La zone Up correspond principalement au tissu d'habitat individuel pavillonnaire. Elle est composée d'un tissu de faible densité disposé en ordre discontinu, et caractérisé par un bâti relativement homogène, bas et aéré.

La zone Up est desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Les documents graphiques du présent règlement repèrent au sein de la zone Up :

- les terrains affectés par un aléa fort d'incendie de forêt ;
- les éléments de patrimoine bâti.

Sauf pour la prise en compte des risques et prescriptions spécifiques, il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

Article Up 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées à l'industrie.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
3. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.
4. Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.

Article Up 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
2. Les constructions et installations à destination d'activités de commerce et services assimilés ou d'artisanat, ou bien à destination d'entrepôt sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.
3. Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation



métaux, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

4. Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone d'aléa d'incendie de forêt fort** » et « **interface aléa fort** » :
 - Les constructions sont admises sous réserve de respecter un recul par rapport à l'interface des espaces repérés de 12 mètres minimum.. Si un accès au massif forestier situé en zone d'aléa fort incendie de forêt existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage.
 - Les opérations d'aménagement sont admises sous réserve de créer une piste périmétrale, de 12 mètres minimum, dont 6 mètres en dehors des lots afin de permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie, reliée à une voie publique ouverte à la circulation automobile, et de garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres. Cette piste périmétrale devra être maîtrisée, pérenne et ne pas constituer de « cul de sac ».
 - Les installations de stockage de produits inflammables, même mobiles, devront être situées au minimum à 10 mètres des espaces forestier, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de moins de 1000 litres de fioul.

5. Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des éléments bâtis protégés repérés aux documents graphiques sous la mention « **Bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial à protéger** » sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :
 - Toute intervention sur un élément protégé au sens de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et défini comme tel sur le document graphique est soumise à autorisation préalable.
 - Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.
 - L'extension avant, latérale ou arrière d'une construction (augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation) peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'espace existant ou dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction.
 - En cas de réhabilitation ou d'extension, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie avec ceux d'origine.
 - Les clôtures situées à proximité (qui jouxtent le terrain repéré et/ou en co-visibilité) des éléments repérés ne doivent pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.



Article Up 3 – Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation est appréciée en fonction :
 - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectue, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
 - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
7. En dehors des parties agglomérées, les accès individuels directs sur la RD38 et la RD652 sont interdits, sauf dérogation du Département..

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la



Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle à sens unique doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres.
4. Toute voie nouvelle à double sens doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article Up 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

1. Sauf contrainte technique et selon la nature de l'opération et du sol, les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource



- en eau potable
- par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
 - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
2. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
- Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
 - Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
 - Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
 - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
3. Les aménagements doivent préserver la continuité hydraulique des fossés et des cours d'eau. Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé à ciel ouvert et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

Article Up 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article Up 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

1. En dehors des parties agglomérées :

- Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 50 mètres mesurés par rapport à l'axe des RD 652 et RD38.
- Cette marge de recul peut être réduite pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

2. À l'intérieur des parties agglomérées, les constructions et installations

nouvelles devront être implantées à une distance au moins mesurés par rapport à la limite d'emprise des autres voies.



Les constructions peuvent toutefois être implantées sur la limite d'emprise des voies, sur un linéaire maximum de 40% de la façade de terrain.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de visibilité qui nécessiteraient une marge de recul plus importante que celle prescrite par les dispositions générales.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Article Up 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. Dans une profondeur de 20 m comptés depuis la limite de voie ou d'emprise des voies publiques, les constructions et installations nouvelles devront être implantées :
À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement du bâtiment au point des limites séparatives qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
2. Au-delà d'une profondeur de 20 m comptés depuis la limite de voie ou d'emprise des voies publiques:
 - La distance comptée horizontalement de la construction au point des limites séparatives qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
 - Toutefois, l'implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives est admise sous réserve que la construction soit limitée à 3 mètres de hauteur maximale et qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions en limite séparative à plus de 10 mètres sur une même limite séparative. Pour les pignons implantés sur limite séparative, la hauteur maximale admise est portée à 4 m.

Dispositions particulières

1. Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.



2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

Article Up 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article Up 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Article Up 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale mesurée à l'égout ou à l'acrotère de la toiture est fixée à 7m.

Article Up 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 Les constructions doivent être présentées en vue et en plan des formes géométriques simples en référence et réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante. En particulier, les effets de butte ou de tranchée sont interdits.

B. Aspect des constructions

B.1 Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique. Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair.

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront de teinte naturelle ou colorés avec des teintes brun foncé, rouge, vert, gris, ou blanc.

B.2 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés

B.3 Les panneaux solaires et photovoltaïques sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, parallèle au plan de la toiture, alignement sur les ouvertures).

C. Toitures des constructions

C.1 Les toitures des constructions doivent être à 2 pans minimum et inclinées entre



20% à 40% maximum. Les constructions accessoires d'une surface égale à 20m² peuvent comporter une toiture dite plate ou à

C.2 En cas d'extension, les toitures pourront être dans le prolongement des pentes existantes. 1 à 2 pans supplémentaires sont autorisés.

C.3 Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :

- soit à la réalisation d'une toiture végétalisée ;
- soit à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction) ;
- soit à la construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif qui peuvent réaliser des toitures dites plates pour l'ensemble de la construction.

Dans ces cas, les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) sont intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

C.4 Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas. Les tuiles d'une couleur proche du noir sont interdites.

Toute couverture autre que des tuiles est autorisée à hauteur de 20 m2.

C.5 Les débords de toitures (ou avant toit) sont obligatoires et sont de l'ordre de 50 centimètres mesurés depuis le nue de la façade. Cette disposition ne s'applique pas aux façades implantées sur les limites séparatives.

D. Clôtures

D.1 Les clôtures seront conçues de façon à maintenir le caractère ouvert du paysage alentour. Sont interdites tous les autres type de clôtures comme les claustras, et autre dispositif bâches ou brande etc.

D.2 Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un dispositif aussi simple que possible, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres, pouvant être en bois de teinte naturelle (clôture paddock, ganivelle,...) ou composé d'un grillage de couleur grise ou verte.
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,00 mètre en enduit lisse. Il pourra être agrémenté d'éléments posés longitudinalement pour protéger des coulures. Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair ;
- soit d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Dans le cas d'un mur plein, une harmonie de finition avec les constructions



D.3 Les clôtures sur limites séparatives d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les murs bahuts pleins de plus de 1,00 mètre sont interdits.

D.4.

D.5 Pour les limites séparatives et les espaces au contact des espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone d'aléa d'incendie de forêt fort** », sont interdites les clôtures réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive). Les plantes à choisir doivent être dépourvues d'essences inflammable (résine, terpène), se développer sans accumulation de branches ou d'aiguilles, supporter la sécheresse estivale.

E. Prescriptions particulières pour les éléments bâtis identifiés par le PLU.

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions repérées aux documents graphiques sous la mention « **Bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial** » sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
 - Les bâtiments principaux identifiés,
 - Les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
 - Les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - Respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
 - Mettre en oeuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
 - Respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres,...).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - Les travaux mettant en oeuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des

façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.

- Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.



Article Up 12 – Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5x2,50 m et de 25m² par place, y compris l'accès.
3. L'article 7 des dispositions générales définit les normes applicables à chaque construction.

Article Up 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

L'aménagement du terrain doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes. Sont interdites les essences facilement inflammables telles que le mimosa, l'eucalyptus, les pins et les cyprès.

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur.

Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces repérés au plan de zonage par la mention "**Secteur de plantations à protéger ou à réaliser**" devront être réalisés (espace vert planté), maintenus et entretenus. L'aménagement de voie de circulation est autorisé à travers le secteur de plantations à réaliser sous réserve de maintenir l'aspect général de la bande boisée.

Article Up 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.

Article Up 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.



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

Non réglementé.



CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud

Caractère dominant de la zone

La zone Ud correspond à un tissu d'habitat diffus situé au sein et en périphérie du bourg. Elle est composée d'un tissu peu dense, caractérisé par une implantation du bâti en retrait des voies et des limites séparatives.

La zone Ud regroupe à la fois des espaces habités hérités (airials, maisons de bourg) et des modes d'urbanisation spontanées le long de voies. Elle contient également, de façon très ponctuelle, des équipements de type maison des associations et église.

Les documents graphiques du présent règlement repèrent au sein de la zone Up :

- les terrains affectés par un aléa fort d'incendie de forêt ;
- les zones concernées par un risque d'inondation par remontées de nappe ;
- les éléments de patrimoine bâti.

Sauf pour la prise en compte des risques et prescriptions spécifiques, il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

Article Ud 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées à l'industrie.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
3. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.
4. Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.
5. Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « **Zone inondable** », sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent chapitre.

Article Ud 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
2. Les constructions et installations à destination d'activités de commerce et services assimilés ou d'artisanat, ou bien à destination d'entrepôt sont admises à condition



que leur volume et leur aspect soient compatibles constructions avoisinantes, et à condition qu'elles n'entraînent de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.

3. Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux garages, chaufferies, travail du bois et des métaux, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
4. Les constructions agricoles à condition qu'elles soient liées à une exploitation existante et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
5. Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention **«Zone d'aléa fort d'incendie de forêt» et « interface aléa fort »**:
 - Les constructions sont admises sous réserve de respecter un recul par rapport à l'interface des espaces repérés de 12 mètres minimum. Si un accès au massif forestier situé en zone d'aléa fort incendie de forêt existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage.
 - Les opérations d'aménagement sont admises sous réserve de créer une piste périmétrale, de 12 mètres minimum, dont 6 mètres en dehors des lots afin de permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie, reliée à une voie publique ouverte à la circulation automobile, et de garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres. Cette piste périmétrale devra être maîtrisée, pérenne et ne pas constituer de « cul de sac ».
 - Les installations de stockage de produits inflammables, même mobiles, devront être situées au minimum à 10 mètres des espaces forestier, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de moins de 1000 litres de fioul.
6. Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention **«Zone inondable »**, sont admis sous réserve :
 - L'aménagement des constructions existantes sans augmentation de l'emprise de sol des constructions.
 - les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de mettre en mesure toutes les mesures pour prévenir les risques liés au caractère inondable des terrains.
7. Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions repérées aux documents graphiques sous la mention **« Bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial »** sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :
 - Toute intervention sur un élément protégé au sens de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et défini comme tel sur le document graphique est soumise à



autorisation préalable.

- Les aménagements avoisinants devront tenir compte de manière à ne pas leur porter atteinte.
- L'extension avant, latérale ou arrière d'une construction (augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation) peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'espace existant ou dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction.
- En cas de réhabilitation ou d'extension, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie avec ceux d'origine.
- Les clôtures situées à proximité (qui jouxtent le terrain repéré et/ou en co-visibilité) des éléments repérés ne doivent pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.

Article Ud 3 – Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation est appréciée en fonction :
 - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectue, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
 - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.



5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
7. En dehors des parties agglomérées, les accès individuels directs sur les RD38 et RD652 sont interdits, sauf dérogation du Département.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la circulation automobile.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle à sens unique doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres.
4. Toute voie nouvelle à double sens doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article Ud 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. *Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif si celui-ci est réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.*



Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans pré-traitement. Elles peuvent être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

1. Sauf contrainte technique et selon la nature de l'opération et du sol, les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
 - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
 - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

2. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
 - Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
 - Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyyables.
 - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3. Les aménagements doivent préserver la continuité hydraulique des fossés et des cours d'eau. Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé à ciel ouvert et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

Article Ud 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article Ud 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et



emprises publiques

Dispositions générales

1. En dehors des parties agglomérées :

- Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 50 mètres mesurés par rapport à l'axe des RD 652 et RD38.
- Cette marge de recul peut être réduite pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

2. À l'intérieur des parties agglomérées, les constructions et installations nouvelles devront être implantées :

- À une distance au moins égale à 5 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise des autres voies et chemins.
- À une distance au plus égale à 60 mètres mesurés depuis la limite d'emprise des voies. Au-delà de cette distance de 60 mètres comptés depuis l'alignement, seules sont admises les piscines et les dépendances d'habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50m² de surface.

Dispositions particulières

Les marges de recul minimales définies par le présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.
- Aux équipements publics et d'intérêt collectif.
- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.

Les marges de recul maximales définies par le présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Article Ud 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement de la construction au point des limites séparatives qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
2. Toutefois, l'implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives est admise sous réserve que la construction soit limitée à 3 mètres de hauteur maximale et qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions en limite séparative à plus de 10 mètres sur une même limite séparative. Pour les pignons implantés sur limite séparative, la hauteur maximale admise est portée à 4 m.
3. Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins

égale à **10m mesurés par rapport aux limites séparatives agricoles (A) ou une zone naturelle (N)** dès lors que cet aménagement se situe sur une voie existante ou à créer.



Dispositions particulières

1. Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.
 - à l'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments existants qui sont implantés différemment qui pourra soit être alignée sur ces bâtiments existants, soit être implantée avec la marge de recul définie précédemment

Article Ud 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article Ud 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 15% de la superficie de l'unité foncière.

Article Ud 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale mesurée à l'égout ou à l'acrotère de la toiture est fixée à 7 m.

Article Ud 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 Les constructions doivent présentées en vue et en plan des formes géométriques simples en référence et réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante. En particulier, les effets de butte ou de tranchée sont interdits.

B. Aspect des constructions

B.1 Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique. Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair.



Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant-toit, bardages, volets et portes de garages seront de teinte naturelle ou colorée (noir, gris, foncé, rouge, vert, gris, ou blanc).

B.2 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés

B.3 Les panneaux solaires et photovoltaïques sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, parallèle au plan de la toiture, alignement sur les ouvertures).

C. Toitures des constructions

C.1 Les toitures des constructions doivent être à 2 pans minimum et inclinées entre 20% à 40% maximum. Les constructions accessoires d'une superficie inférieure ou égale à 20m² peuvent comporter une toiture dite plate ou avec une seule pente.

C.2 En cas d'extension, les toitures pourront être dans le prolongement des pentes existantes. 1 à 2 pans supplémentaires sont autorisés.

C.3 Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :

- soit à la réalisation d'une toiture végétalisée ;
- soit à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction) ;
- soit à la construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif qui peuvent réaliser des toitures dites plates pour l'ensemble de la construction.

Dans ces cas, les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs,...) sont intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

C.4 Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Les tuiles d'une couleur proche du noir sont interdites.

Toute couverture autre que des tuiles est autorisée à hauteur de 20m².

C.5 Les débords de toitures (ou avant toit) sont obligatoires et sont de l'ordre de 50 cm mesurés depuis le nue de la façade. Cette disposition ne s'applique pas aux façades implantées sur les limites séparatives.

D. Clôtures

D.1 Les clôtures seront conçues de façon à maintenir le caractère ouvert du paysage alentour. Sont interdites tous les autres type de clôtures comme les claustras, et autre dispositif bâches ou brande etc.

D.2 Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un dispositif aussi simple que possible, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres, pouvant être en bois de teinte naturelle (clôture paddock,



- soit d'un mur plein d'une hauteur d'une hauteur maximale de 1,60 mètre en enduit lisse. Il pourra être agrémenté d'éléments posés longitudinalement pour protéger des coulures. Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair ;
- soit d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Dans le cas d'un mur plein, une harmonie de finition avec les constructions existantes ou attenantes est à rechercher.

D.3 Les clôtures sur limites séparatives seront d'une hauteur maximale de 2 mètres, Les murs bahuts pleins de plus de 1,00 mètre sont interdits.

D.4 Pour les limites séparatives et les espaces au contact des espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone d'aléa d'incendie de forêt fort** », sont interdites les clôtures réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive). Les plantes à choisir doivent être dépourvues d'essences inflammable (résine, terpène), se développer sans accumulation de branches ou d'aiguilles, supporter la sécheresse estivale.

E. Prescriptions particulières pour les éléments bâtis identifiés par le PLU.

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions repérées aux documents graphiques sous la mention « **Bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial** » sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
 - les bâtiments principaux identifiés,
 - les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
 - les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
 - mettre en oeuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
 - respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres,...).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le



bâtiment existant,

- Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à l'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
- Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
- Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Article Ud 12 – Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5x2,50 m et de 25m² par place, y compris l'accès.
3. L'article 7 des dispositions générales définit les normes applicables à chaque construction.

Article Ud 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

L'aménagement du terrain doit préserver **une surface en pleine terre représentant au minimum 60% de la superficie du terrain** d'assiette du projet.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes. Sont interdites les essences facilement inflammables telles que le mimosa, l'eucalyptus, les pins et les cyprès.

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur.

Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces repérés au plan de zonage par la mention "**Secteur de plantations à protéger ou à réaliser**" devront être réalisés (espace vert planté), maintenus et entretenus. L'aménagement de voie de circulation est autorisé à travers le secteur de plantations à réaliser sous réserve de maintenir l'aspect général de la bande boisée.

Article Ud 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.

Article Ud 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux,

installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Envoyé en préfecture le 27/02/2026

Reçu en préfecture le 27/02/2026

Publié le 27/02/2026

ID : 040-214000432-20260224-06_2026_DEL2-DE



Non réglementé.

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

Non réglementé.



CHAPITRE IV : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut

Caractères dominants de la zone :

La zone Ut est une zone équipée, destinée à recevoir des activités et des équipements et des hébergements touristiques.

Les documents graphiques du présent règlement repèrent au sein de la zone Ut, les terrains affectés par un aléa fort d'incendie de forêt

Sauf pour la prise en compte des risques et prescriptions spécifiques, il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

Article Ut 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article Ut 2.

Article Ut 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
2. L'aménagement et l'extension de terrain de camping.
3. Les constructions et installations liées aux activités de camping (constructions et installations sportives, d'hygiène publique, etc.).
4. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
5. Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et sous réserve d'une surface de plancher inférieur à 250 m².
6. L'aménagement et l'agrandissement des hébergements touristiques existants à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 15 % de la surface de plancher initiale et ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher au projet final.
7. Les constructions et les installations annexes aux hébergements touristiques sans dépasser 20 m². Les piscines en annexe des hébergements touristiques sont interdites.
8. Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone d'aléa fort d'incendie de forêt** » et « **interface aléa fort** »:
 - Les constructions sont admises sous réserve de respecter un recul par rapport à l'interface des espaces repérés de 12 mètres minimum. Si un accès au massif forestier situé en zone d'aléa fort incendie de forêt existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage.
 - Les opérations d'aménagement sont admises sous réserve de créer une piste périmétrale, de 12 mètres minimum, dont 6 mètres en dehors des lots afin de permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie, reliée à une voie publique ouverte à la circulation automobile, et de garantir un accès au massif forestier

tous les 500 mètres. Cette piste périmétrale devra être constituée de « cul de sac ».

- Les installations de stockage de produits inflammables, même mobiles, devront être situées au minimum à 10 mètres des espaces forestiers, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de moins de 1000 litres de fioul.



Article Ut 3 – Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation est appréciée en fonction :
 - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectue, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
 - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard de l'importance et du positionnement de l'opération
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs



Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la circulation automobile.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article Ut 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.



Assainissement des eaux pluviales :

1. Sauf contrainte technique et selon la nature de l'opération et du sol, les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

- par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
- par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
- le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

2. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :

- Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3. Les aménagements doivent préserver la continuité hydraulique des fossés et des cours d'eau. Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé à ciel ouvert et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

Article Ut 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article Ut 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions et installations nouvelles devront être implantées à une distance



Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Article Ut 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé sauf pour les limites séparatives situées en interface des espaces soumis au risque feu de forêt où le recul des constructions sera de 12 m minimum.

Article Ut 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article Ut 9 – Emprise au sol

Se référer à l'article Ut2

Article Ut 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale mesurée à l'égout ou à l'acrotère de la toiture est fixée à 5 mètres pour les habitations légères de loisir. Cette hauteur est portée à 7 mètres pour les autres constructions.

Article Ut 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 Les constructions doivent présentées en vue et en plan des formes géométriques simples en référence et réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante. En particulier, les effets de butte ou de tranchée sont interdits.

B. Aspect des constructions

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.



Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect brique. Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus : tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair.

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront de teinte naturelle ou colorés avec des teintes brun foncé, rouge, vert, gris, bleu ou blanc.

B.2 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.3 Les panneaux solaires et photovoltaïques sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, parallèle au plan de la toiture, alignement sur les ouvertures).

C. Toitures des constructions

C.1 Les toitures des constructions doivent être à 2 pans minimum et inclinées entre 20% à 40% maximum. Les constructions accessoires d'une superficie inférieure ou égale à 20m² peuvent comporter une toiture dite plate ou avec une seule pente.

C.2 En cas d'extension : les toitures pourront être dans le prolongement des pentes existantes. 1 à 2 pans supplémentaires sont autorisés.

C.3 Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :

- soit à la réalisation d'une toiture végétalisée ;
- soit à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction) ;
- soit à la construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif qui peuvent réaliser des toitures dites plates pour l'ensemble de la construction.

Dans ces cas, les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) sont intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

C.4 Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Les tuiles d'une couleur proche du noir sont interdites.

Toute couverture autre que des tuiles est autorisée à hauteur de 20 m².

C.5 Les débords de toitures (ou avant toit) sont obligatoires et sont de l'ordre de 50 cm mesurés depuis le nue de la façade. Cette disposition ne s'applique pas aux façades implantées sur les limites séparatives.

D. Clôtures

D.1 Les clôtures seront conçues de façon à maintenir le caractère ouvert du paysage alentour. Sont interdites tous les autres type de clôtures comme les claustras, et autre dispositif bâches ou brande etc.

D.2 Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2 mètres, Les murs bahuts



pleins de plus de 1,00 mètre sont interdits.

D.3 Pour les limites séparatives et les espaces au conta

aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone d'aléa d'incendie de forêt fort** », sont interdites les clôtures réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive). Les plantes à choisir doivent être dépourvues d'essences inflammable (résine, terpène), se développer sans accumulation de branches ou d'aiguilles, supporter la sécheresse estivale.

Article Ut 12 - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5x2,50 m et de 25m² par place, y compris l'accès.
3. L'article 7 des dispositions générales définit les normes applicables à chaque construction.

Article Ut 13 – Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

La totalité des espaces non bâtis devront être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement. Ils devront être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur.

Sont interdites les essences facilement inflammables telles que le mimosa, l'eucalyptus, les pins et les cyprès.

Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces repérés au plan de zonage par la mention "**Secteur de plantations à protéger ou à réaliser**" devront être réalisés (espace vert planté), maintenus et entretenus. L'aménagement de voie de circulation est autorisé à travers le secteur de plantations à réaliser sous réserve de maintenir l'aspect général de la bande boisée.

Article Ut 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.

Article Ut 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.



Article Ut 16 – Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé



CHAPITRE V : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Caractéristiques dominantes de la zone :

La zone Ux est destinée à accueillir des activités principalement artisanales et industrielles, y compris les activités agricoles et forestières, ainsi que les équipements liés au fonctionnement de ces activités.

Les documents graphiques du présent règlement repèrent au sein de la zone Ux, les terrains affectés par un aléa fort d'incendie de forêt.

Sauf pour la prise en compte des risques et prescriptions spécifiques, il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

Article Ux 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées à l'industrie.
2. L'aménagement et l'extension des terrains de camping.
3. Les constructions destinées à l'habitat à l'exception de celles admises sous conditions.
4. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
5. Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions de l'urbanisation fixées à l'article 2 du présent chapitre.

Article Ux 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité, sous réserve :
 - d'une surface de plancher maximale de 150 m² ;
 - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.
2. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
4. Les constructions destinées aux activités agricoles et forestières, sous réserve d'être compatibles avec la législation en vigueur.



5. Les constructions destinées aux activités commerciales dépasser 150m² de surface de vente ou, à condition de ne pas prolongement indispensable de l'activité artisanale ou industrielle existante dans la zone, que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont elles sont la conséquence et qu'elle n'excède pas une surface de plancher maximale de 500 m².
6. Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone d'aléa fort d'incendie de forêt** » et « **interface aléa fort** » :
 - Les constructions sont admises sous réserve de respecter un recul par rapport à l'interface des espaces repérés de 12 mètres minimum. Si un accès au massif forestier situé en zone d'aléa fort incendie de forêt existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage.
 - Les opérations d'aménagement sont admises sous réserve de créer une piste périmétrale, de 12 mètres minimum, dont 6 mètres en dehors des lots afin de permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie, reliée à une voie publique ouverte à la circulation automobile, et de garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres. Cette piste périmétrale devra être maîtrisée, pérenne et ne pas constituer de « cul de sac ».
 - Les installations de stockage de produits inflammables, même mobiles, devront être situées au minimum à 10 mètres des espaces forestier, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de moins de 1000 litres de fioul.

Article Ux 3 – Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



3. Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers en fonction de l'importance du projet, et être appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectue, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
 - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la circulation automobile.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle à sens unique doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
4. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article Ux 4 – Desserte par les réseaux

**Desserte en eau :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

1. Sauf contrainte technique et selon la nature de l'opération et du sol, les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

- par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
- par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
- le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

2. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :

- Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3. Les aménagements doivent préserver la continuité hydraulique des fossés et des

Commune de BIAS
cours d'eau. Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit
de chaque unité foncière par le propriétaire.

Envoyé en préfecture le 27/02/2026

Reçu en préfecture le 27/02/2026

Publié le 27/02/2026

ID : 040-214000432-20260224-06_2026_DEL2-DE



Article Ux 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article Ux 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

1. Les constructions et installations nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à une marge de recul de 5 mètres minimum mesurés par rapport à la limite d'emprise des voies.
2. Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux fossés et noues de collecte des eaux pluviales interne à la zone.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Article Ux 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. Les constructions et installations nouvelles devront être implantées :
 - Soit en ordre semi-continu, sur l'une ou l'autre des deux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative laissée libre, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
 - Soit en ordre discontinu, en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à 6 m.
2. Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à **10m mesurés par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone agricole (A) ou une zone naturelle (N)** dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie existante ou à créer.

Dispositions particulières

1. Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division



foncière.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

Article Ux 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article Ux 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Article Ux 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale mesurée à l'égout ou à l'acrotère de la toiture est fixée à 12 mètres.

Article Ux 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Façades et toitures des constructions

- A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.
- A.2 Les formes et volumes des constructions doivent être simples.
- A.3 Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.
Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair.
Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront de teinte naturelle ou colorés avec des teintes brun foncé, rouge, vert, gris, bleu ou blanc.
- A.4 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés.
- A.5 Les panneaux solaires et photovoltaïques sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, parallèle au plan de la toiture, alignement sur les ouvertures).
- A.6 L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être



- A.7 Les façades latérales et postérieures des constructions doivent recevoir le même soin que les façades principales.
- A.8 Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation devront présenter le même traitement (forme, matériaux) le bâtiment destiné à l'activité.
- A.9 La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.
- A.10 Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.
- A.11 Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

B. Clôtures

- B.1** La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres.
- B.2** Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive. Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.
- B.3** Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.
- B.4** Sont interdites les clôtures réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive). Les plantes à choisir doivent être dépourvues d'essences inflammable (résine, terpène), se développer sans accumulation de branches ou d'aiguilles, supporter la sécheresse estivale.
- B.5** Dans le cas d'un mur plein, une harmonie de finition avec les constructions existantes ou attenantes est à rechercher.

Article Ux 12 - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5x2,50 m et de 25m² par place, y compris l'accès.
3. L'article 7 des dispositions générales définit les normes applicables à chaque construction.

Article Ux 13 – Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1. L'aménagement du terrain doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.
2. Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes. Sont interdites les essences



- facilement inflammables telles que le mimosa, l'eucalyptus, les pins et les cyprès.
3. Les aires de stockage et de dépôt doivent être dissimulées des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.
 4. Les installations techniques liées aux réseaux devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de dissimuler la fonction technique de ces espaces. En particulier, les bassins en eau (régulation des eaux pluviales, réserve incendie,...) devront être traités, sauf impératif technique s'y opposant, comme des espaces d'agrément participant à l'intégration paysagère des opérations de constructions ou d'aménagement.
 5. Les espaces repérés au plan de zonage par la mention "**Secteur de plantations à protéger ou à réaliser**" devront être réalisés (espace vert planté), maintenus et entretenus. L'aménagement de voie de circulation est autorisé à travers le secteur de plantations à réaliser sous réserve de maintenir l'aspect général de la bande boisée.

Article Ux 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.

Article Ux 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Non réglementé.



TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Caractère dominant de la zone

La zone 1AU est une zone insuffisamment équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation, pour accueillir un développement urbain à vocation d'habitat ou d'activités économiques dans les conditions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le présent règlement.

Les constructions et installations pourront être autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le présent règlement.

Sauf pour la prise en compte des risques et prescriptions spécifiques, il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

1. Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions de l'urbanisation fixées à l'article 2 du présent chapitre.
2. Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts.
3. Les constructions destinées à l'industrie.
4. Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

Article 1AU 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

A. Conditions de l'urbanisation

1. Surface minimale d'opération : chaque opération doit porter sur une surface minimale de 1 hectare. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et les opérations ayant une superficie inférieure au minimum exigé, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.
2. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains



3. La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.
4. Les opérations devront être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone.
5. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
6. La défense incendie du projet doit être assurée.

B. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone d'aléa fort d'incendie de forêt** » et « interface aléa fort » :
 - Les constructions sont admises sous réserve de respecter un recul par rapport à l'interface des espaces repérés de 12 mètres minimum. Si un accès au massif forestier situé en zone d'aléa fort incendie de forêt existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage.
 - Les opérations d'aménagement sont admises sous réserve de créer une piste périmétrale, de 12 mètres minimum, dont 6 mètres en dehors des lots afin de permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie, reliée à une voie publique ouverte à la circulation automobile, et de garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres. Cette piste périmétrale devra être maîtrisée, pérenne et ne pas constituer de « cul de sac ».
 - Les installations de stockage de produits inflammables, même mobiles, devront être situées au minimum à 10 mètres des espaces forestier, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de moins de 1000 litres de fioul.
2. Les dépôts de véhicules roulants neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
4. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

Sont admis nonobstant les conditions d'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article :

- Les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils soient compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et leurs constructions accessoires.



Article 1AU 3 – Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation est appréciée en fonction :
 - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectue, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
 - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
7. En dehors des parties agglomérées, les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la circulation automobile.



Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle à sens unique doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres.
4. Toute voie nouvelle à double sens doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.
6. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.
7. La localisation, le tracé et le profil des voies devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour la zone.

Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

**Assainissement des eaux pluviales :**

1. Sauf contrainte technique et selon la nature de l'opération et du sol, les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

- par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
- par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
- le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

2. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :

- Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3. Les aménagements doivent préserver la continuité hydraulique des fossés et des cours d'eau. Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé à ciel ouvert et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques de l'opération permettant l'infiltration des eaux pluviales par un système de drainage interne à la parcelle ou par un puisard.

Article 1AU 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.



Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Dispositions générales

1. En dehors des parties agglomérées :

- Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 50 mètres mesurés par rapport à l'axe des RD 652 et RD38.
- Cette marge de recul peut être réduite pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

2. À l'intérieur des parties agglomérées, les constructions et installations nouvelles devront être implantées :

- Les constructions devront être implantées dans une bande comprise entre l'alignement et une distance maximale de 20 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise des voies, selon le parti d'aménagement retenu dans le cadre des opérations de construction ou d'aménagement. Dans le cas de terrain d'angle, la profondeur maximale admise est portée à 40 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile.
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour la zone.
- Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux fossés et noues de collecte des eaux pluviales créés dans le cadre de l'opération.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'arrière d'une construction respectant les dispositions du présent article.

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

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.



Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes sur les autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 1AU 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

Article 1AU 10 – Hauteur des constructions

Conditions de mesure

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise, tels que les paratonnerres, les souches de cheminée, les balustrades, etc.

Dispositions générales

La hauteur maximale est fixée à 7 m à l'égout principal du toit ou à l'acrotère. L'aménagement des combles est admis.

Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 Les constructions doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples en référence et réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante. En particulier, les effets de butte ou de tranchée sont interdits.

B. Aspect des constructions

B.1 Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique. Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair.

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront de teinte naturelle ou colorés avec des teintes brun foncé, rouge, vert, gris, bleu ou blanc.

B.2 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.



B.3 Les panneaux solaires sont à considérer comme un prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

C. Toitures des constructions

C.1 Les toitures des constructions doivent être à 2 pans minimum et inclinées entre 20% à 40% maximum. Les constructions accessoires d'une superficie inférieure ou égale à 20m² peuvent comporter une toiture dite plate ou avec une seule pente.

C.2 En cas d'extension, les toitures pourront être dans le prolongement des pentes existantes. 1 à 2 pans supplémentaires sont autorisés.

C.3 Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :

- soit à la réalisation d'une toiture végétalisée ;
- soit à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction) ;
- soit à la construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif qui peuvent réaliser des toitures dites plates pour l'ensemble de la construction.

Dans ces cas, les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) sont intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

C.4 Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Les tuiles d'une couleur proche du noir sont interdites.

Toute couverture autre que des tuiles est autorisée à hauteur de 20 m2.

C.5 Les débords de toitures (ou avant toit) sont obligatoires et sont de l'ordre de 50 cm mesurés depuis le nue de la façade. Cette disposition ne s'applique pas aux façades implantées sur les limites séparatives.

D. Clôtures

D.1 Les clôtures seront conçues de façon à maintenir le caractère ouvert du paysage alentour. Sont interdites tous les autres type de clôtures comme les claustras, et autre dispositif bâches ou brande etc. Les plantes à choisir doivent être dépourvues d'essences inflammable (résine, terpène), se développer sans accumulation de branches ou d'aiguilles, supporter la sécheresse estivale.

D.2 Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un dispositif aussi simple que possible, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres, pouvant être en bois de teinte naturelle (clôture paddock, ganivelle,...) ou composé d'un grillage de couleur grise ou verte.
- soit d'un mur plein d'une d'une hauteur maximale de 1,00 mètre en enduit lisse. Il pourra être agrémenté d'éléments posés longitudinalement pour protéger des coulures. Les enduits ou peinture doivent être en tons



- soit d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Dans le cas d'un mur plein, une harmonie de finition avec les constructions existantes ou attenantes est à rechercher.

D.3. Les clôtures sur limites séparatives seront d'une hauteur maximale de 2 mètres,. Les murs bahuts pleins de plus de 1,00 mètre sont interdits.

Article 1AU 12 – Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.
3. L'article 7 du Titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupation et utilisation du sol admise. Les places de stationnement pourront être réalisées de manière groupée (sous la forme d'une ou plusieurs aires de stationnement collectives) ou de manière individuelle (sur le terrain de chaque construction), ou par un panachage entre ces deux modes d'organisation du stationnement.
4. Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.
5. Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 300 m² de surface de plancher devront comprendre des places de stationnement accessibles et destinées aux visiteurs, à raison de 1 place par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher.

Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

1. L'urbanisation doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 30% de la superficie de chaque terrain d'assiette de construction.
2. L'organisation de l'opération devra être compatible avec les principes prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour la zone.

Article 1AU 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.

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

Non réglementé.



Article 1AU 16 – Obligations imposées aux communes pour les installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Caractère dominant de la zone

La zone 2AU est une zone actuellement insuffisamment ou non équipée, destinée à l'urbanisation à long terme à vocation principale d'habitat. La zone 2AU n'est pas constructible en l'état. Elle ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

Sauf pour la prise en compte des risques et prescriptions spécifiques, il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

Toutes les constructions, occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières mentionnées à l'article 2

Article 2AU 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition à condition qu'ils ne compromettent pas ultérieurement un aménagement cohérent de la zone.
2. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les opérations prévues en emplacement réservé.

Article 2AU 3 – Accès et voiries

Sans objet.

Article 2AU 4 – Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 2AU 5 – Superficie minimale des terrains



Sans objet.

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

Toute construction ou installation doit être édifiée soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites d'emprise des voies.

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

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

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

Sans objet.

Article 2AU 9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article 2AU 10 – Hauteur des constructions

Sans objet.

Article 2AU 11 – Aspect extérieur des constructions

Sans objet.

Article 2AU 12 – Stationnement

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 27/02/2026

Reçu en préfecture le 27/02/2026

Publié le 27/02/2026

ID : 040-214000432-20260224-06_2026_DEL2-DE



Article 2AU 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

Sans objet.

Article 2AU 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.



CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUx

Caractère dominant de la zone

La zone 2AUx est une zone actuellement insuffisamment ou non équipée, destinée à l'urbanisation à long terme à vocation industrielle et artisanale. La zone 2AUx n'est pas constructible en l'état. Elle ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

Sauf pour la prise en compte des risques et prescriptions spécifiques, il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

Article 2AUx 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

Toutes les constructions, occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières mentionnées à l'article 2.

Article 2AUx 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils ne compromettent pas ultérieurement un aménagement cohérent de la zone.
2. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les opérations prévues en emplacement réservé.

Article 2AUx 3 – Accès et voiries

Sans objet

Article 2AUx 4 – Desserte par les réseaux

Sans objet.



Article 2AUx 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article 2AUx 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être édifiée soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites d'emprise des voies.

Article 2AUx 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

Article 2AUx 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article 2AUx 9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article 2AUx 10 – Hauteur des constructions

Sans objet.

Article 2AUx 11 – Aspect extérieur des constructions

Sans objet.

Article 2AUx 12 – Stationnement

Sans objet.



Sans objet.

Article 2AUx 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.

Article 2AUx 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

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

Sans objet.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE AGRICOLE



CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractère dominant de la zone

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est une zone réservée aux activités agricoles (exploitations agricoles et logement des agriculteurs). Elle admet également les constructions et installations nécessaire aux services publics et d'intérêt collectif.

Au sein de la zone A, les documents graphiques du règlement repèrent les terrains concernés par :

- un aléa fort d'incendie de forêt et les zones d'interfaces incendie de forêt avec les secteurs habités ;
- une protection édictée en raison du caractère patrimonial du bâti.

Sauf pour la prise en compte des risques et prescriptions spécifiques, il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdites à l'exception de celles visées à l'article A 2.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
2. Les constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve :
 - d'une surface de plancher maximale de 150 m² ;
 - qu'elles soient destinées au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'activité de l'exploitation ou qu'elles soient localisées dans l'ensemble formé par les bâtiments constituant le siège d'exploitation ou sur une parcelle contiguë à ces bâtiments.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection des terres agricoles.
4. Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.



5. Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone d'aléa fort d'incendie de forêt** » :

- Les constructions sont admises sous réserve de respecter un recul par rapport aux limites du massif forestier de 12 mètres minimum. Si un accès au massif forestier situé en zone d'aléa fort incendie de forêt existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage.
- Les installations de stockage de produits inflammables, même mobiles, devront être situées au minimum à 10 mètres des espaces forestier, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de moins de 1000 litres de fioul.

7. L'adaptation, la réfection et l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU. L'extension est limitée à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 50 m². La possibilité d'extension de 50 m² maximum ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
8. Les constructions accessoires d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que :

- L'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 50 m².
- L'emprise au sol des autres annexes (abris de jardins ou d'animaux, garages) soit inférieure ou égale à 40 m².

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions accessoires (hors piscine) sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 40 m².

Article A 3 - Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être

conçus de manière à assurer la sécurité des usagers
appréciée en fonction :



- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectue, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
 - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.
 5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
 6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
 7. En dehors des parties agglomérées, les accès individuels directs sur la RD38 et la RD652 sont interdits, sauf dérogation du Département.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la circulation automobile.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau. Le branchement doit être équipé d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et

être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif si celui-ci est réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.



Assainissement des eaux pluviales :

1. Sauf contrainte technique et selon la nature de l'opération et du sol, les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

- par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
- par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
- le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

2. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :

- Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3. Les aménagements doivent préserver la continuité hydraulique des fossés et des cours d'eau. Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé à ciel ouvert et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

Article A 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.



Articles A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction ou installation doit être édifiée aux distances suivantes :

- Avec un retrait minimal de 50 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD 38 et la RD652.
- Avec un retrait minimal de 5 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise des voies.
- Avec un retrait minimal de 8 mètres mesurés par rapport à l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation, et des pistes DFCL.
- A une distance au moins égale à 10 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés ou plans d'eau.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments existants qui sont implantés différemment qui pourra soit être alignée sur ces bâtiments existants, soit être implantée avec la marge de recul définie précédemment.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4m.

Dispositions particulières

1. Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.



3. Dans le cas de reconstruction ou d'agrandissement de construction existante, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est plus conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.

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

Non réglementé.

Article A 9 – Emprise au sol

Se référer à l'article A2

Article A 10 – Hauteur des constructions

Hauteur absolue :

1. La hauteur maximale des habitations est fixée à 7 mètres mesurée au faitage.
2. La hauteur maximale des constructions accessoires d'une habitation est fixée à 4 mètres au point le plus haut.
3. La hauteur maximale pour les autres constructions d'un autre usage est fixée à 8 mètres mesurés au point le plus haut. Cette hauteur maximale est portée à 12 m pour les silos agricoles.

Article A 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 Les constructions doivent être présentées en vue et en plan des formes géométriques simples en référence et réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante. En particulier, les effets de butte ou de tranchée sont interdits.

A.3 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, structure métalliques double peau, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits ou être traités avec un bardage bois.

A.4 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés.

A.5 Les panneaux solaires et photovoltaïques sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, parallèle au plan de la toiture, alignement sur les ouvertures).

A.6 Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.



B. Toitures des constructions

B.1 Les toitures des constructions destinées à l'habitat minimum, inclinées à 37% maximum. La couverture des toitures devra utiliser des tuiles canal en terre cuite ou des tuiles de Marseille.

Les toitures en pentes faibles sont autorisées s'ils correspondent à la réalisation d'une toiture végétalisée.

B.2 Les toitures de constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception des installations techniques, devront comporter des pentes de toitures. Les toitures seront réalisées avec des tuiles, des matériaux dont la couleur et le grain rappellent la terre cuite, sous forme de toiture végétalisée ou seront de type bac acier dans des teintes de bleu, vert ou gris.

Sont autorisés les panneaux solaires et photovoltaïques sous réserve que ces derniers soient positionnés en parallèle du plan de la toiture

Les serres ne sont pas soumises à ces dispositions.

C. Clôtures autres qu'agricoles

C.1 Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie de type grillage de couleur grise ou verte doublé ou non d'une haie vive rustique. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

C.2 Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

C.3 Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone d'aléa fort d'incendie de forêt** », sont interdites les clôtures réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive). Les plantes à choisir doivent être dépourvues d'essences inflammable (résine, terpène), se développer sans accumulation de branches ou d'aiguilles, supporter la sécheresse estivale.

Article A 12 – Stationnement des véhicules

1. Les places réservées au stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et celles-ci doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5x5 m, et de 25 m² y compris l'accès.
3. L'article 7 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupation et utilisation du sol admises.



Article A 13 – Espaces libres et plantations et Espaces boisés classés

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stockage et de dépôt doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.

Les cheminements piétonniers et les itinéraires cyclables ne doivent être ni cimentés, ni bitumés. Ils seront conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. Ils devront permettre de conserver au maximum les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente.

Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE



CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère dominant de la zone

La zone N concerne les espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La constructibilité y est limitée pour préserver les caractéristiques de la zone N.

La zone N comprend :

- un **secteur Ns** qui couvre les espaces naturels les plus sensibles dont le périmètre Natura 2000 localisé sur la commune.
- **Un secteur Na** ponctuellement bâti à constructibilité limité.
- **Un secteur Nt** couvrant les activités de loisirs et d'hébergement de plein air.
- **Un secteur Npv** destiné à la production d'énergie photovoltaïque.

Les documents graphiques du présent règlement repèrent au sein de la zone N :

- les terrains affectés par un aléa fort d'incendie de forêt ;
- les zones concernées par un risque d'inondation ;
- les bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial à protéger ou à mettre en valeur ;
- les bâtiments susceptible de changer de destination.

Sauf pour la prise en compte des risques et prescriptions spécifiques, il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article N2.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable** », sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent chapitre.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions



1. Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention

« **Zone d'aléa fort d'incendie de forêt** » et « **interface aléa fort** »:

- les constructions sont admises sous réserve de respecter un recul par rapport à l'interface des espaces repérés de 12 mètres minimum. Si un accès au massif forestier situé en zone d'aléa fort incendie de forêt existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage.
- Les installations de stockage de produits inflammables, même mobiles, devront être situées au minimum à 10 mètres des espaces forestier, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de moins de 1000 litres de fioul.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à la vocation du lieu et permettent, notamment, l'accès en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

2. Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention «**Zone inondable** », sont admis sous réserve :

- L'aménagement des constructions existantes sans augmentation de l'emprise de sol des constructions.
- les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de mettre en mesure toutes les mesures pour prévenir les risques liés au caractère inondable des terrains.

3. Dans les secteurs **Ns**, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :

- L'aménagement et les travaux d'entretien régulier des cours d'eau et fossés, sous réserve que leur curage s'effectue dans la largeur et la profondeur naturelle du cours d'eau ou du fossé, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).
- Les réseaux publics et d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.
- Les opérations prévues en emplacement réservé.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

4. Les travaux portant sur les éléments bâtis repérés aux documents graphiques sous la mention « **Bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial** » et sous la mention « **Bâtiment susceptible de changer de destination** » sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Toute intervention sur un élément protégé au sens de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et défini comme tel sur le document graphique est soumise à



- Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.
- L'extension avant, latérale ou arrière d'une construction (augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation) peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'espace existant ou dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction.
- En cas de réhabilitation ou d'extension, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie avec ceux d'origine.
- Les clôtures situées à proximité (qui jouxtent le terrain repéré et/ou en co-visibilité) des éléments repérés ne doivent pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.

5 Sont admis dans le secteur Na :

- Sous réserve des dispositions de l'article 9 du présent chapitre, les constructions nouvelles destinées à l'habitation.
- Sous réserve d'être compatible avec la proximité d'habitation, les constructions destinées à l'artisanat, aux exploitations agricoles ou forestières et à l'hébergement touristique.

6. Dans le secteur Nt :

- L'aménagement et l'extension de terrain de camping.

7. Dans toute la zone N à l'exception du secteur Ns :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole.
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières, et la réalisation des opérations prévues en emplacement réservé, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la protection de l'environnement naturel.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- L'adaptation et, la réfection des constructions existantes.
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, est limitée à 40 m² de surface de plancher. Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les constructions accessoires d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que :



- L'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 50 m²
- L'emprise au sol des autres annexes (abris de jardins ou d'animaux, garages) soit inférieure ou égale à 40 m².

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions accessoires (hors piscine) sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 40 m².

- Le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement des constructions repérées aux documents graphiques sous la mention « **Bâtiment susceptible de changer de destination** » dès lors que les travaux ne portent pas atteinte à la composition générale de la construction et sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

8. Dans le secteur Npv :

- Les constructions, installations et équipements techniques liés et nécessaires au développement et au fonctionnement des énergies renouvelables solaires (notamment les postes de transformation, les panneaux solaires, les locaux techniques avec les onduleurs, les câbles, le poste de livraison le local de maintenance, etc.).

Les rangées de panneaux photovoltaïques devront respecter un espacement minimal de 2,3 m (modules à plats).

Article N 3 - Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation est



appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectue, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
 - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.
 5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
 6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
 7. En dehors des parties agglomérées, les accès individuels directs sur la RD38 et la RD652 sont interdits, sauf dérogation du Département.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la circulation automobile.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :



Commune de Bias

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif si celui-ci est réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

Assainissement des eaux pluviales :

1. Sauf contrainte technique et selon la nature de l'opération et du sol, les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

- par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
- par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
- le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

2. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :

- Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3. Les aménagements doivent préserver la continuité hydraulique des fossés et des cours d'eau. Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé à ciel ouvert et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

Réseaux électriques et téléphoniques

En secteur Npv, les réseaux d'électricité et de téléphonie nécessaires au fonctionnement du parc photovoltaïque seront à la charge du pétitionnaire. La hauteur maximale des câbles ne dépassera pas la hauteur des tables.



Article N 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction ou installation doit être édifiée :

- Avec un retrait minimal de 50 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD652 et de la RD38.
- Avec un retrait minimal de 15 m mesurés par rapport à l'axe des autres voies existantes ou à modifier.
- Avec un retrait minimal de 8 mètres mesurés par rapport à l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation, et des pistes DFCI.
- Avec un retrait minimal de 10 m mesurés par rapport à la berge des cours d'eau et fossés.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.
- A l'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments existants qui sont implantés différemment qui pourra soit être alignée sur ces bâtiments existants, soit être implantée avec la marge de recul définie précédemment. Cette dérogation ne s'applique pas à pour les constructions implantées dans la marge de recul imposée par rapport aux cours et fossés.
- En zone Npv

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale 4 m.

Dispositions particulières

1. Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division



foncière.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.
3. Dans le cas de reconstruction ou d'agrandissement de construction ne respectant pas ce recul minimum, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est plus conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur Npv

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

Non réglementé.

Article N 9 – Emprise au sol

Se référer à l'article A2.

Dans le secteur Na, l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 5% de la superficie de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU

Non règlementé en zone Npv.

Article N 10 – Hauteur des constructions

Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Dispositions générales

La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres maximum mesurés au point le plus haut de la construction.

La hauteur maximale des constructions accessoires d'une habitation est fixée à 4 mètres au point le plus haut.

Article N 11 – Aspect extérieur des constructions

1) Restauration et aménagement du bâti ancien

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien existant devront



Commune de Bias

respecter le caractère originel de l'immeuble, en s'inscrivant dans la composition d'ensemble du bâti et en valorisant les éléments anciens de valeur architecturale.

La pente du toit de l'extension sera dans le prolongement et le même plan que la toiture de la construction d'origine.

Il conviendra de mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants (tuile canal)

La restauration des parties maçonnées doit être réalisée avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux, teinte et texture du sable de ton Pays).

2) Prescriptions particulières pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques

Les travaux portant sur des éléments bâtis repérés aux documents graphiques sous la mention « **Bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial à protéger** » et sous la mention « **Bâtiment susceptible de changer de destination** » sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
 - Les bâtiments principaux identifiés,
 - Les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
 - Les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four,...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - Respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
 - Mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
 - Respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres,...).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect



Commune de Bias

contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.

- Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

3) Nouvelle construction

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 Les constructions doivent être présentées en vue et en plan des formes géométriques simples en référence et réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante. En particulier, les effets de butte ou de tranchée sont interdits.

B. Aspect des constructions

B.1 Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique. Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair.

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront de teinte naturelle ou colorés avec des teintes brun foncé, rouge, vert, gris, bleu ou blanc.

B.2 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.3 Les panneaux solaires et photovoltaïques sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, parallèle au plan de la toiture, alignement sur les ouvertures).

C. Toitures des constructions

C.1 Les toitures des constructions doivent être à 2 pans minimum et inclinées entre 20% à 40% maximum.

Les toitures de constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception des installations techniques, devront comporter des pentes de toitures. Les toitures seront réalisées avec des tuiles, des matériaux dont la couleur et le grain rappellent la terre cuite, soit sous forme de toiture végétalisée ou seront de type bac acier dans des teintes de bleu, vert ou gris.

C.2 En cas d'extension, les toitures pourront être dans le prolongement des



C.4 Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Les tuiles d'une couleur proche du noir sont interdites.

Toute couverture autre que des tuiles est autorisée à hauteur de 20 m².

C.5 Les débords de toitures (ou avant toit) sont obligatoires et sont de l'ordre de 50 cm mesurés depuis le nue de la façade. Cette disposition ne s'applique pas aux façades implantées sur les limites séparatives.

D. Clôtures

D.1. Dans les espaces repérés par la mention « **Zone inondable** », les murs pleins sont interdits. Les clôtures devront préserver le libre écoulement des eaux par des dispositifs assurant une transparence hydraulique suffisante.

D.2 Dans le reste de la zone N, les clôtures seront constituées d'une clôture végétale (haie vive rustique) doublée ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage de couleur grise ou verte, placé à l'arrière de la haie (non visible depuis l'espace public). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2,00 m. Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux.

D.3 Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

D.4 Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « Zone d'interface incendie de forêt », sont interdites les clôtures réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive). Les plantes à choisir doivent être dépourvues d'essences inflammable (résine, terpène), se développer sans accumulation de branches ou d'aiguilles, supporter la sécheresse estivale.

D.5 Dans le secteur Npv, les clôtures devront être perméables à la petite faune afin de limiter les ruptures de continuité écologique.

Conformément à l'article 23 du Règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, pour les installations clôturées, un portail d'accès d'une largeur minimale de 7 mètres doit être prévu au minimum tous les 500 m de clôture. Ces portails doivent être fermés par un système de condamnation permettant un déverrouillage conforme aux préconisations des SDIS

Article N 12 – Stationnement des véhicules



Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et celles-ci doivent être réalisées en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

L'article 7 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupation et utilisation du sol admise.

Article N 13 – Espaces libres et plantations et Espaces boisés classés

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes. **Sont interdites les essences facilement inflammables** telles que le mimosa, l'eucalyptus, les pins et les cyprès.

Les cheminements piétonniers et les itinéraires cyclables ne doivent être ni cimentés, ni bitumés. Ils seront conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. Ils devront permettre de conserver au maximum les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente.

Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces repérés au plan de zonage par la mention "**Secteur de plantations à protéger ou à réaliser**" devront être réalisés (espace vert planté), maintenus et entretenus. L'aménagement de voie de circulation est autorisé à travers le secteur de plantations à réaliser sous réserve de maintenir l'aspect général de la bande boisée.

Article N 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.

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

Non réglementé.

En zone Npv : l'implantation des installations photovoltaïques se fera de sorte à maximiser la production énergétique tout en préservant l'environnement et en s'intégrant dans le paysage.

Article N 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de

Commune de Bias
communications électroniques

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 27/02/2026

Reçu en préfecture le 27/02/2026

Publié le 27/02/2026

ID : 040-214000432-20260224-06_2026_DEL2-DE

