

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **QUEYRAC**

PIECE N° 4.1

REGLEMENT

PLU	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
REVISION (POS/PLU)	16. 11. 2004	8.12.2016		27.09.2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2017

Le Maire,



Uh Place du marché
17 610 SAINT-SAUVANT
Tél. 05 46 91 46 05
Fax. 05 46 91 41 12



Place du 11 Novembre
33340 Queyrac

SOMMAIRE :

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	33
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUT	57
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	59
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	60
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	68
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	69
ANNEXE N° 1 : LES RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX HAIES	77
ANNEXE N° 2 : RECOMMANDATIONS POUR LES BATIMENTS AGRICOLES	78
ANNEXE N° 3 : RECOMMANDATIONS POUR LES VERANDAS	80
ANNEXE N°4 : TABLE DE CONCORDANCE DES ARTICLES AVANT/APRES L'ENTREE EN VIGUEUR DU NOUVEAU CODE DE L'URBANISME LE 1ER JANVIER 2016 (EXTRAIT)	80

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PREAMBULE : Pour rappel, le présent PLU a été réalisé sous l'égide de l'ancien code de l'urbanisme et fait donc référence aux anciennes références d'articles. En effet, le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, par son article 12 prévoyait que les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restaient applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité avait été engagée avant le 1er janvier 2016 ce qui est le cas du PLU de Queyrac.

Un extrait de la table de concordance des anciennes et nouvelles références des articles est annexé au présent document (annexe 4).

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de QUEYRAC. Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

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

1. Règlement National d'Urbanisme

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

a) Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de PLU notamment le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la pointe médoc.

b) Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :

- Les périmètres sensibles ;
- Les zones d'aménagement différé ;
- Le droit de préemption urbain ;
- Les zones de préemption départementales.

c) La loi dite « paysages » : loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

d) La loi n°95-101 du 2 février 1995 dite « Loi Barnier » - Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme (devenu l'article L111-6) relatif **au retrait des constructions le long des voies classées à grande circulation en dehors des zones urbanisées.**

e) la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative **au classement sonore des infrastructures de transports terrestres**, afin de prévenir de nouvelles nuisances, lors de la construction de bâtiments nouveaux (habitation, hôtel, établissement d'enseignement, établissement de soin et de santé) à proximité des voies existantes.

f) Les dispositions relatives à **l'archéologie préventive** de l'article L 522-5 du code du patrimoine qui prévoit que les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains dans les zones définies dans le zonage archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologique préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu conformément à l'article L 531-14 du code du Patrimoine.

g) Les dispositions des plans et règlements des lotissements approuvés dans le cas où elles apportent des obligations précises complémentaires, pendant leur durée de validité, conformément aux articles L 442.9 et L 442.14 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, délimitées sur le document graphique. Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines « U »

Les zones urbaines « U » (article R123-5 du Code de l'Urbanisme, devenu l'article R151-18), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Chapitre 1 : zone UA
- Chapitre 2 : zone UB
- Chapitre 3 : zone UE
- Chapitre 4 : zone UY

2. Les zones à urbaniser « AU »

Les zones à urbaniser « AU » (article R123-6 du Code de l'Urbanisme devenu l'article R151-20), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones sont :

- Chapitre 5 : zone 1AU
- Chapitre 6 : zone 2AUy
- Chapitre 7 : zone 1AUy
- Chapitre 8 : zone 2AUt

3. Les zones agricoles « A »

Les zones agricoles « A » (article R123-7 du Code de l'Urbanisme, devenu les articles R151-22 et 23), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

- Chapitre 9 : zone A et son secteur Ap

4. Les zones naturelles et forestières à protéger « N »

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, devenu les articles R151-24 et 25), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ces zones sont :

- Chapitre 10 : zone N et ses secteurs Nh, Nt, Nl et Ns

5. Le document graphique détermine également

- Les Emplacements Réservés :

Ceux dont l'objet est défini par l'article L123-1-5, V du Code de l'Urbanisme (devenu l'article L151-41) visant les terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts.

Ceux dont l'objet est défini par L. 123-2-b du Code de l'Urbanisme instituant des servitudes consistant à réserver des emplacements pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale.

Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article L123-2-b du Code de l'Urbanisme cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

Pour les emplacements, le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du PLU, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain. Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de PLU.

- Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer :

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L130-1 à L130-6 et R130-1, R130-2 et R130-16 du Code de l'Urbanisme (devenu l'article L113-1). Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques du règlement.

- Les plantations et des éléments à mettre en valeur en application de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme (devenu l'article L151-23) et les espaces à planter ou à conserver libres.
- Les reculs au titre de la Loi Barnier de l'article L111-1-4° du code de l'urbanisme (devenu l'article L111-6) le long des voies classés à grande circulation.
- La trame de la zone inondable du Plan de Prévention des Risques repérée au titre de l'article R 123-11, b° du code de l'urbanisme (devenu l'article R151-31,2°)
- La trame des « gravières » repérées au titre de l'article R 123-11, c° du code de l'urbanisme (devenu l'article R151-34,2°)
- Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L123-1-5, II du code de l'urbanisme (devenu l'article L151-11,2°)

ARTICLE 4 – CONFORMITE ET ADAPTATIONS AU REGLEMENT

1. L'obligation de conformité

Le permis d'aménager ou de construire ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires (en application de l'article L421-6 Code de l'Urbanisme).

Les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires, à l'exception de celles à caractère temporaire (en application des articles L421-6 et L421-8 du Code de l'Urbanisme).

2. Des dérogations limitées

Des dérogations peuvent être accordées à une ou plusieurs règles pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, ainsi que pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs sont contraires à ces règles selon l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme (devenu l'article L151-10 et suivant).

3. Améliorer la conformité du bâti existant

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 - ou tout au moins de ne pas aggraver la non conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

4. La reconstruction à l'identique après sinistres

Le droit pour un propriétaire de reconstruire à l'identique un bâtiment sinistré a été reconnu par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Les conditions d'exercice de ce droit sont inscrites à l'article L111-3 du code de l'urbanisme (devenu les articles L111-15 et 23). La reconstruction à l'identique dans ce cadre, est autorisée dans toutes les zones du PLU sauf en cas de dispositions particulières découlant des servitudes d'utilité publique (ex : PPRN).

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1. Rappels

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, générant des prescriptions d'isolement acoustique édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des aéroports, les travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées devront respecter les dispositions du plan d'exposition au bruit réalisé en application des articles L 147-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (devenu les articles L112-3 et 4).

Selon l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les sites soumis au périmètre de protection modifié d'édifices classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques et sur les autres parties du territoire dans le cas où la collectivité a délibéré en ce sens.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme (devenu l'article L151-19).

Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, à l'exception de l'un des cas visés à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme (devenu l'article L113-1). Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme (devenu l'article L151-19 et 23) et non-soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Sont visés les éléments de patrimoine paysager, architectural, urbain et/ou écologique identifiés au plan.

Dispositions relative au patrimoine bâti repéré au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L 123-1.5. III-2° du code de l'urbanisme devenu l'article L151-19 (se référer à la pièce 4.3) :

Le principe consiste à préserver les caractéristiques du bâti traditionnel. Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront donc à restituer leur état initial connu en respectant à la fois la forme et l'aspect des matériaux d'origine. Les règles de l'architecture traditionnelle devront être respectées.

Lors d'un changement de destination d'une construction, les travaux respecteront également les principales caractéristiques de ce bâti traditionnel.

Couvertures :

Le volume et la pente d'origine seront conservés et la réfection de toiture sera réalisée avec le matériau originel, y compris pour les accessoires de couverture ; en cas d'extension ou modification, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment et ses matériaux.

Maçonneries, façades :

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays.

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient.

Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur. En cas d'extension, de modification ou de création de percements, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment, ses matériaux.

Les détails et modénatures seront conservés.

Clôtures :

Les murets de clôtures en pierres existants doivent être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux-ci viseront à respecter l'intégrité des éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles...).

Dispositions relative au patrimoine naturel recensé au titre de l'article L123-1-5-III, 2° du code de l'urbanisme devenu l'article L151-23 et figurant sur le plan de zonage (se référer à la pièce 4.3) :

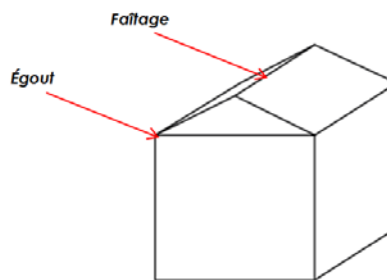
Les parcs et jardins d'intérêt paysager identifiés au plan de zonage doivent conserver leur dominante végétale. Aucune construction nouvelle n'y sera tolérée à l'exception des piscines non couvertes et des abris de jardin ou petits édifices techniques de moins de 12 m² d'emprise au sol, le tout en nombre limité. Les aires de stationnement seront également tolérées sous réserve de leur insertion paysagère (préservation des arbres de haute tige ou à défaut nouvelles plantations), de leur caractère limité en surface et réversible (retour à l'état naturel).

Les murets clôturant ces jardins doivent également être conservés. En cas de restauration, il conviendra de respecter leurs caractéristiques originelles (matériaux, méthode de construction).

Le dessouchage et l'abattage des haies et plantations recensées, est interdit sauf si leur état sanitaire ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès) ou sécuritaire (problème de visibilité le long d'un axe de circulation ou carrefour) le justifie et dans ce cas sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

2. Conditions de mesure relative à la hauteur des constructions

Sauf exception, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction jusqu'au faitage.



3. Les normes de retrait au sens des articles 6,7 et 8

Le retrait des constructions doit être compté depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise ainsi que des balcons, perrons ou autres semblables saillies, ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

21

4. Définition relative aux constructions principales et annexes

Le terme « construction principale » désigne la partie de la construction constituant le volume principal de l'habitation. Une annexe est une construction isolée/non attenante au bâtiment principal, située sur le même terrain que celui-ci mais plus petite.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UA concerne le tissu urbain ancien du bourg et des quartiers dont la forme est très compacte et l'architecture à dominante traditionnelle.

Elle se caractérise aussi par de la mixité puisqu'elle accueille de l'habitat ainsi que des commerces, des services, des équipements publics...

Elle présente un secteur UAa qui correspond au noyau historique du bourg. Ils se caractérisent par une densité plus verticale que sur le reste du territoire et présente un bâti d'intérêt patrimonial qu'il convient de préserver et valoriser.

On distingue de ce dernier un secteur UAb pour tenir compte des caractéristiques des noyaux anciens des quartiers plus ruraux et d'une densité plus horizontale.

Cette zone peut être soumise à des prescriptions archéologiques, elle est également ponctuellement concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation dont le règlement s'impose à celui du PLU.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

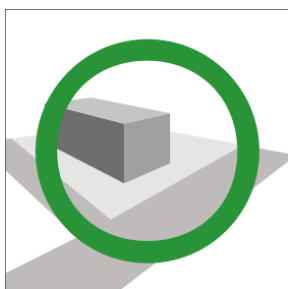


Dans la zone UA sont interdites :

- a) Les installations, ouvrages et constructions nouvelles à destination d'activités industrielles
- b) Les installations, ouvrages et constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole et forestière
- c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- d) Le stationnement isolé des caravanes et autres résidences mobiles de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois
- e) Les remblais ainsi que les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, pour le tri sélectif.
- f) Les travaux d'affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques.
- g) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- h) Les carrières

2. Dans les périmètres de risque d'inondation repérés sur le document graphique, au titre du PPRI, il convient de se référer au règlement du PPRI.

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



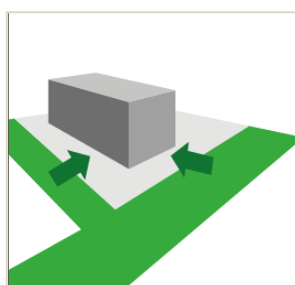
1. Dans la zone UA sont autorisés sous conditions :

- a) La création et l'extension d'Installations Classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances (olfactives, sonores, pollutions...) pour le voisinage et répondent aux besoins des habitants et usagers de la zone.

2. Dans les périmètres de risque d'inondation repérés sur le document graphique, au titre du PPRI, il convient de se référer au règlement du PPRI annexé au présent dossier de PLU.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE



1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des localisations et des aménagements nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus. Ils doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte et comporter une largeur minimum de **3,00 mètres** : défense contre l'incendie, protection civile...

2. Voirie

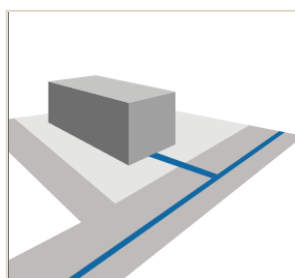
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics ou d'intérêt collectif avec une aire de retournement (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...).

ARTICLE UA 4 - RÉSEAUX DIVERS



1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

2. Assainissement

a) Eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation des eaux usées et des effluents non-domestiques dans le réseau d'assainissement collectif est impérativement subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, en l'attente ou en l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements piétons, parkings...) doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales. Toutes les eaux pluviales issues de ces aménagements devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur (puisard, noue d'infiltration...), dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération. Chaque opération d'urbanisation, quelque soit son importance, devra disposer d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales.

Sous réserve d'une bonne perméabilité des sols, les ouvrages d'infiltration doivent être privilégiés à l'appui de justifications techniques en fonction de la nature des sols (sondages et essais de perméabilité) et de l'espace disponible. A titre dérogatoire, un rejet régulé peut être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire de réseau (collecteurs / fossés). Pour les opérations de plus de 0.5ha, le débit de fuite autorisé sera de 3l/s et pour les opérations inférieures ou égales à 0.5ha, le débit de fuite autorisé sera de 1l/s.

Dans tous les cas précités, les ouvrages pluviaux (rétention, infiltration et/ou traitement) doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

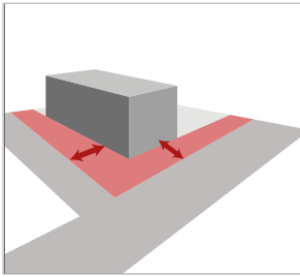
4. Déchets ménagers

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implantés en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER

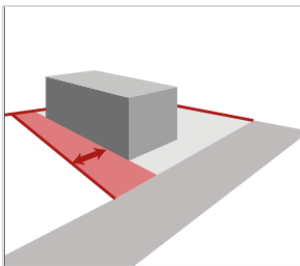


1. Les constructions principales au nu du mur de façade ainsi que les extensions de constructions et annexes accolées devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

2. Toutefois, une implantation différente pourra être tolérée ou exigée pour :

- a) Une construction nouvelle, une extension et/ou une clôture lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, parcellaires (dans le cas d'une parcelle en drapeau, en cour d'ilot ou d'angle...), de sécurité (routière notamment) ou de performance thermique.
- b) Une construction nouvelle lorsque l'implantation s'aligne sur celle des constructions principales d'une ou des parcelles adjacentes de part et d'autre de l'unité foncière.
- c) L'extension d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- d) Les dépendances et les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit, l'implantation est libre
- e) Les piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre.
- f) La construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif dans le cas de contraintes techniques justifiées

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



1. Les constructions (nouvelles ou annexes accolées) doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. Les façades des bâtiments ne jouxtant pas une limite séparative doivent respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2. Toutefois, une implantation différente pourra être tolérée ou exigée pour :

- a) Les piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre des limites séparatives.
- b) Les dépendances et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage, qui pourront s'implanter en limite ou en retrait minimum d'un mètre.
- c) L'extension de bâtiment dont l'implantation est différente à la date d'approbation du PLU dans le cas de contraintes techniques justifiées, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- d) La construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif dans le cas de contraintes techniques justifiées

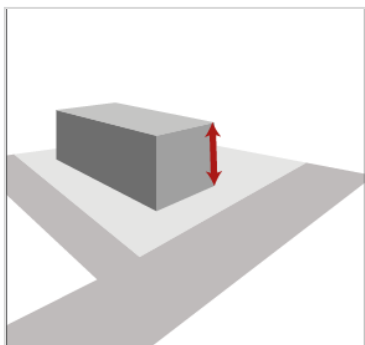
ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



1. Normes de hauteur dans le secteur UAa :

- a) **La hauteur des constructions principales ne peut excéder 9 mètres** au faitage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- b) **La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 7 mètres** au faitage ou au point le plus haut de l'acrotère.

2. Normes de hauteur dans le secteur UAb

- a) **La hauteur des constructions principales ne peut excéder 7,50 mètres** au faitage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- b) **La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 6 mètres** au faitage ou au point le plus haut de l'acrotère.

2. Les dispositions particulières

Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Pour l'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ;
- b) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur existante à la date d'approbation du PLU ;
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur insertion paysagère;
- d) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Rénovation et aménagement des constructions existantes à vocation d'habitat

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (Ordonnancement, pentes de toitures...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- b) La rénovation des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit, à l'exception des toitures de façades comportant des chiens-assis où la création de lucarnes en façade conservant le même esprit sera tolérée.
- c) Les ouvertures nouvelles en façade sur rue et visibles depuis le domaine public, devront être plus hautes que larges sauf les portes de garage. Elles devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes.
- d) Les volets sont de préférence pleins et en bois peints. Pour les menuiseries, les couleurs neutres et traditionnelles sont à privilégier et les couleurs incongrues prohibées.
- e) En cas de recours aux volets roulants, ils seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement. Les volets battants façade sur rue seront conservés.
- f) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux traditionnels d'origine :
 - les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect,
 - les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
 - les enduits sont de teinte neutre et se rapprochant de la teinte d'origine traditionnelle,

- l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...),
- g) La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver le même aspect des matériaux employés initialement.
- h) Pour la construction principale comme pour les annexes et les dépendances, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit.
- i) L'isolation par l'extérieur des constructions anciennes est possible si elle ne dénature pas l'aspect extérieur originel du bâtiment.

2. Constructions neuves et modifications des constructions récentes à vocation d'habitat

- a) L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais (taupinières) inadaptées aux caractéristiques du relief du terrain sont interdites.
- b) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Médoc en référence à la maison girondine décrite dans l'ouvrage Maisons de Gironde -tome 1 (CAUE 2009, consultable sur internet (consultable sur internet : <http://www.cauegironde.com/maison-gironde/>) ou reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale des lieux.
- c) Les toitures qui ne s'apparentent pas au style traditionnel du secteur, par la teinte et/ou la pente, sont interdites. Les toitures des nouvelles constructions seront ainsi recouvertes de tuiles canal ou similaires et de teinte claire traditionnelle ou mélangée. Elles seront à plusieurs pans. La pente de toit sera comprise entre 30 et 40% maximum.
- d) Les ouvertures visibles depuis le domaine public, sauf les portes de garage et baies vitrées, devront être plus hautes que larges.
- e) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- j) Les volets seront de préférence pleins et en bois peints. Pour les menuiseries, les couleurs neutres et traditionnelles sont à privilégier et les couleurs incongrues prohibées.
- f) Les façades seront soit plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée, soit en pierre de pays. Elles adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels.
- g) Pour la construction principale comme pour les annexes et les dépendances, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit.

3. Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes ;

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre en façade sur rue et à 2.00 mètres en limites séparatives. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) sont proscrites.

La clôture sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellons,

- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- Soit d'une murette basse de 80cm à 1 mètre de haut surmontée d'une clôture ajourée (métallique ou bois...) de couleur neutre.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales (se référer à l'annexe 1 du présent règlement), doublés ou non d'un grillage.

4. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement (se référer à l'annexe 3 du présent règlement).

Les citernes à eau, gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment de manière à réduire leur impact paysager depuis le domaine public.

Les coffrets techniques (compteurs électriques, eau...) susceptibles d'être posés en façade seront intégrés au mur ou dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

Pour les climatiseurs ou pompes à chaleur, leur implantation doit être la plus discrète possible depuis le domaine public.

5. Les constructions à usage commercial, artisanal ou de bureaux et services

Les règles précédemment édictées s'appliquent aux installations commerciales et (ou) artisanales et de bureaux.

Le local doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite.

Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de partie qu'il existe de travées d'immeubles.

6. Architecture Contemporaine

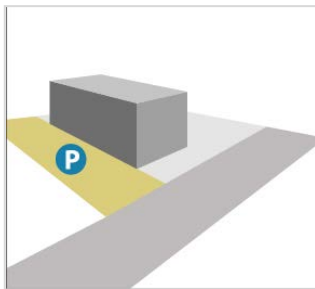
Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions de création architecturale contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et qualitative. Les architectures relevant du style contemporain pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessus exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

7. Les énergies renouvelables et architecture bioclimatique

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, et/ou recourant aux « énergies renouvelables » est tolérée. Les programmes d'architecture bioclimatique notamment ceux intégrant des panneaux solaires, des toitures végétalisées, du bois...pourront donc déroger aux dispositions du paragraphe 1 du présent article. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration paysagère.

Les équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, devront ainsi être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES



1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers **des constructions** doit être assuré **en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.**

Il doit être aménagé au minimum :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :	
Maison individuelle	1 place par logement
Groupe d'habitation ou habitat collectif de plus de 4 logements	1 place par logement + 1 place banalisée pour 4 logements dans les espaces communs de l'opération

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour toutes constructions autres que celles vouées au logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des activités autorisées dans la zone et pour les équipements commerciaux, l'emprise au sol des parkings standards ne pourra excéder les trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

2. Les dispositions complémentaires

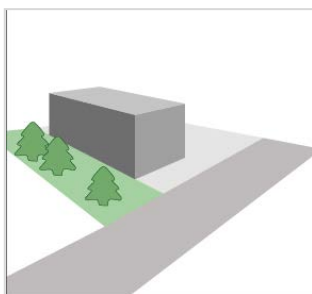
a) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

b) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent faire l'objet d'un traitement paysager (espace enherbé, plantations...) qui pourra inclure les systèmes de stockage et de traitement des eaux de pluies et d'assainissement.

Les terrains d'assiette de chaque opération doivent être aménagés en espaces libres non imperméabilisés ou éco-aménageable à raison d'au moins 20 % de leur surface. Ce coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre.

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

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences adaptées au climat et au substrat local (se référer à la liste en annexe du règlement).

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour quatre emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet se réalisera de manière à valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements « doux » lorsqu'ils existent.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales (se référer à l'annexe 1 du présent règlement).

Quant aux jardins ou haies inventoriés au plan de zonage, dans le cadre de l'inventaire du patrimoine, il convient de se référer aux dispositions générales et à la pièce n°4.3 du présent dossier.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Néant

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UA 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond à l'ensemble de secteurs d'extensions pavillonnaires qui se sont développés à la ceinture des noyaux anciens depuis la moitié du XXème siècle. La vocation de la zone UB est principalement orientée vers l'habitat, mais celle-ci n'interdit toutefois aucunement l'implantation d'activités compatibles avec son caractère résidentiel (artisanat, commerces, services...).

Elle est ponctuellement concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation dont le règlement s'impose à celui du PLU. Elle est également ponctuellement concernée par le risque de mouvement de terrain à hauteur d'anciennes gravières.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

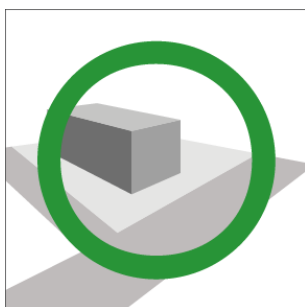
ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES



1. Dans la zone UB sont interdites :

- a) Les installations, ouvrages et constructions nouvelles à destination d'activités industrielles
 - b) Les installations, ouvrages et constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole et forestière
 - c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
 - d) Le stationnement isolé des caravanes et autres résidences mobiles de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois
 - e) Les remblais ainsi que les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, pour le tri sélectif.
 - f) Les travaux d'affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques.
 - g) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
 - h) Les carrières
2. Dans les périmètres de risque d'inondation repérés sur le document graphique, au titre du PPRI, il convient de se référer au règlement du PPRI.
3. Dans les périmètres d'anciennes gravières repérés sur le document graphique, le principe est l'inconstructibilité.

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



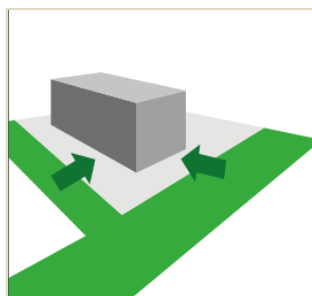
1. Dans la zone UB sont autorisés sous conditions :

- a) La création et l'extension d'Installations Classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances (olfactives, sonores, pollutions) pour le voisinage et répondent aux besoins des habitants et usagers de la zone.

2. Dans les périmètres de risque d'inondation repérés sur le document graphique, au titre du PPRI, il convient de se référer au règlement du PPRI annexé au présent dossier de PLU.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE



1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (Leur largeur doit être supérieure ou égale à **4,00 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des localisations et des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

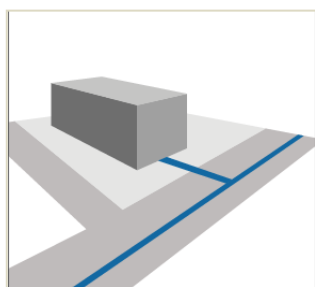
2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics avec une aire de retournement (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...).



1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

2. Assainissement

a) Eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation des eaux usées et des effluents non-domestiques dans le réseau d'assainissement collectif est impérativement subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements piétons, parkings...) doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales. Toutes les eaux pluviales issues de ces aménagements devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur (puisard, noue d'infiltration...), dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération. Chaque opération d'urbanisation, quelque soit son importance, devra disposer d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales.

Sous réserve d'une bonne perméabilité des sols, les ouvrages d'infiltration doivent être privilégiés à l'appui de justifications techniques en fonction de la nature des sols (sondages et essais de perméabilité) et de l'espace disponible. A titre dérogatoire, un rejet régulé peut être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire de réseau (collecteurs / fossés). Pour les opérations de plus de 0.5ha, le débit de fuite autorisé sera de 3l/s et pour les opérations inférieures ou égales à 0.5ha, le débit de fuite autorisé sera de 1l/s.

Dans tous les cas précités, les ouvrages pluviaux (rétention, infiltration et/ou traitement) doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

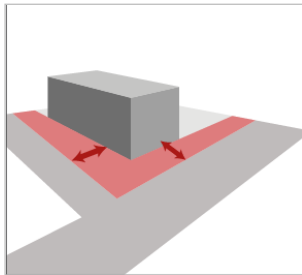
4. Déchets ménagers

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implantés en limite du domaine public ou incorporés au volume de l'opération.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

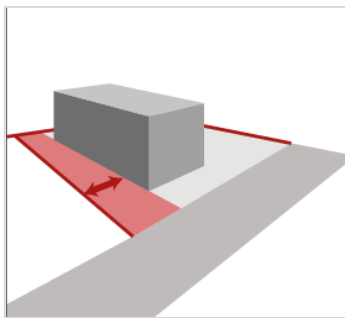
Néant

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER



1. Les constructions principales au nu du mur de façade ainsi que les extensions de constructions et annexes accolées devront être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres minimum des limites des voies et emprises publiques existantes ou projetées.
2. Toutefois, une implantation différente pourra être tolérée ou exigée :
 - a) L'extension d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
 - b) Pour les piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre des limites de voies et d'emprises publiques.
 - c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...)

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

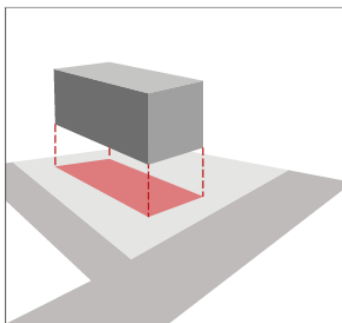


1. Les constructions nouvelles devront s'implanter en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Toutefois, une implantation différente pourra être tolérée ou exigée pour :
 - a) Les dépendances et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage, qui pourront s'implanter en retrait minimum d'un mètre.
 - b) Les piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum de deux mètres des limites séparatives.
 - c) Pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle ;
 - d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...)

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

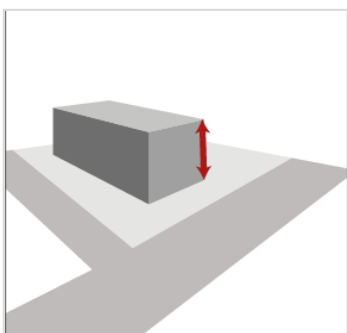
Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL



1. L'emprise au sol des constructions (annexes comprises, piscines, garages...) ne peut excéder **40% de la superficie du terrain**.
2. Ce coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre.
3. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



1. Normes de hauteur

- a) La hauteur des constructions ne peut excéder **7.50 mètres (R+1)** au faîçage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- b) La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder **6,00 mètres** au faîçage ou au point le plus haut de l'acrotère.

2. Il existe des dispositions particulières :

- a) Lorsque le faîçage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur existante à la date d'approbation du PLU.
- b) Pour l'extension en continu de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- d) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.)

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Constructions neuves et modifications des constructions récentes à vocation d'habitat

- a) L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais (taupinières) inadaptées aux caractéristiques du relief du terrain sont interdites.
- b) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.
- c) Pour la construction principale comme pour les annexes et les dépendances, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, etc...) est interdit.
- d) Les façades adopteront des teintes naturelles ou proches des enduits locaux traditionnels.
- e) En cas de toitures en tuiles, les nouvelles constructions seront recouvertes de tuiles canal ou similaires et de teinte claire traditionnelle ou mélangée. La pente de toit sera de 40% maximum.
- f) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- g) Les volets seront de préférence pleins et en bois peints. Pour les menuiseries, les couleurs neutres et

traditionnelles sont à privilégier et les couleurs incongrues prohibées.

2. Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre en façade sur rue et à 2.00 mètres en limites séparatives. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites

La clôture sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellons,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- Soit d'une murette basse de 80cm à 1 mètre de haut surmontée d'une clôture ajourée ou pleine (grille, bois...) de couleur neutre.
- Soit d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage de couleur sombre (se référer à l'annexe 1)

3. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement (se référer à l'annexe 3 du présent règlement).

Les citernes à eau, gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment de manière à réduire leur impact paysager depuis le domaine public.

Les coffrets techniques (compteurs électriques, eau...) susceptibles d'être posés en façade seront intégrés au mur ou dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

Pour les climatiseurs ou pompes à chaleur, leur implantation doit être la plus discrète possible depuis le domaine public.

4. Les constructions à usage commercial, artisanal ou de bureaux

Les règles précédemment édictées s'appliquent aux installations commerciales et (ou) artisanales ainsi qu'aux bureaux et services.

5. Architecture Contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par leur respect de l'environnement. Les architectures relevant du style contemporain pourront ainsi déroger aux dispositions du paragraphe 1 à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

6. Les énergies renouvelables et architecture bioclimatique

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, et/ou recourant aux « énergies renouvelables » est tolérée. Les programmes d'architecture bioclimatique notamment ceux intégrant des panneaux solaires, des toitures végétalisées, du bois...pourront donc déroger aux dispositions du paragraphe 1 du présent article. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration paysagère.

Les équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, devront ainsi être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des

façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers **des constructions nouvelles** doit être **assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique**.

Il doit être aménagé au minimum :

Toute nouvelle construction à usage d'habitation :	
Maison individuelle	2 places par nouveau logement
Groupe d'habitation de plus de 4 logements ou habitat collectif	2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements créés

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour toutes constructions autres que celles vouées au logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des activités autorisées dans la zone et pour les équipements commerciaux, l'emprise au sol des parkings standards ne pourra excéder les trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

2. Les dispositions complémentaires

a) La prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

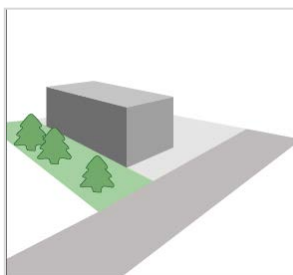
b) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

c) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



Les terrains d'assiette de chaque opération doivent être aménagés en espaces libres non imperméabilisés ou éco-aménageables à raison d'au moins 30 % de leur surface.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent faire l'objet d'un traitement paysager (espace enherbé, plantations...) qui pourra inclure les systèmes de stockage des eaux de pluies et d'assainissement.

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

Les arbres et arbustes sont choisis parmi des essences locales, adaptées aux caractéristiques de leur site d'implantation (pédologie, relief, exposition solaire...) et au climat, en référence à la liste figurant en annexe n° 1 du présent règlement. Les espèces végétales considérées comme invasives doivent être proscrites.

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour deux emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet se réalisera de manière à valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements « doux » lorsqu'ils existent.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales (se référer à l'annexe 1 du présent règlement).

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UB 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir les équipements et services publics ou d'intérêt collectif bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées pour tenir compte de leurs caractéristiques fonctionnelles notamment.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) **Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, au commerce, à l'industrie, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier et à la fonction d'entrepôt.
- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, ainsi que les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve :

- a) **Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.
- b) Les dépôts et stockages sous réserve qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone
- c) Les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier... sous réserve de leur insertion dans le site.
- d) Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils répondent à des impératifs réglementaires (ex : fouilles archéologiques) ou techniques (ex : réserve d'eau), et qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (Leur largeur doit être supérieure ou égale à **4,00 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des localisations et des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics avec une aire de retournement (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...).

ARTICLE UE 4 - RÉSEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet.

Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige des prétraitements peuvent être exigés.

b) Eaux pluviales

Tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings...) doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (principe de gestion à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau sur l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement et après stockage préalable dont le débit de fuite sera assuré soit par liaison au réseau collectif si il existe (dans ce cas, le débit maximal accepté en limite de la parcelle ou de l'opération sera de 3 litres/seconde/hectare) ; soit par infiltration de préférence par mode alternatif.

A titre dérogatoire, si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Dans tous les cas les dispositifs devront être accompagnés d'un traitement paysager valorisant (plantations...).

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER

1. Les constructions nouvelles, devront être implantées soit à l'alignement soit en retrait minimum de 5 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

2. Toutefois, une implantation différente pourra être tolérée ou exigée :

- a) Pour une construction nouvelle lorsqu'une implantation en retrait est justifiée par des considérations de sécurité
- b) L'extension d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions pourront s'implanter soit en limite soit en retrait avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être différentes pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Normes de hauteur

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel au faitage ne peut excéder 10 mètres.

2. Toutefois, cette norme peut être différente pour :

- a) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.)
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés aux réseaux divers (notamment : électricité, téléphonie et télécommunications...) sous réserve de leur insertion dans le site et du respect du contexte paysager local.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Principe général

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains naturels et du bâti existant alentour. Toutefois, cette disposition ne pourra faire obstacle à la réalisation de programmes de création contemporaine ou bioclimatique ou d'équipements publics exemplaires en matière d'architecture et d'environnement.

2. Dispositions pour les constructions

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

3. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'**implantation d'équipement**, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

4. Les clôtures.

Elles ne sont pas obligatoires.

Au contact de terrains de la zone Agricole ou de la zone Naturelle non bâtis, elles sont constituées d'une haie vive composée de plusieurs essences locales doublées ou non d'un grillage.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière située dans l'environnement immédiat du projet.

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site. Les places de stationnements peuvent ainsi être mutualisées.

Toutes les constructions nouvelles recevant du public devront prévoir le rangement sécurisé et facilement accessible des bicyclettes.

2. Les dispositions complémentaires

a) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

b) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet se réalisera de manière à valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements « doux » lorsqu'ils existent.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épais et persistant composé de plusieurs essences locales (se référer à l'annexe 1 du présent règlement).

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences locales, adaptées aux caractéristiques de leur site d'implantation (pédologie, relief, exposition solaire...) et au climat, en référence à la liste figurant en annexe n° 2 du présent règlement. Les espèces végétales considérées comme invasives devront être proscrites.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UE 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

La zone UY correspond à une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Cette zone est principalement vouée à l'implantation d'activités économiques peu ou non-compatibles avec les zones d'habitat résidentiel.

La zone UY identifie les principales entreprises (coopératives, constructeur et vendeur de matériel agricole...).

Elle est ponctuellement concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation dont le règlement s'impose à celui du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans la zone UY, sont interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UY 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'hébergement touristique et à l'habitat
- b) **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de **3 mois** ;
- c) Les parcs résidentiels de loisirs; les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et les mobil-homes
- d) **Les dépôts de déchets de toute nature**, y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers de collecte de déchets mis à disposition du public sur emprise publique ou privée pour le tri sélectif ;
- e) **Les carrières.**

2. Dans les périmètres de risque d'inondation repérés sur le document graphique, au titre du PPRI, il convient de se référer au règlement du PPRI.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans la zone UY et ses secteurs, sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de leur insertion dans le site.
- b) **La construction, la création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à l'exception des établissements dits « SEVESO » relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne du 4 juillet 2012, et sous réserve qu'elles soient liées aux activités existantes ou autorisées dans la zone ;**
- c) **Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé**, répondant à des impératifs réglementaires (ex : fouilles archéologiques) ou techniques (ex : réserve incendie, bassin de rétention), sous réserve qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

2. Dans les périmètres de risque d'inondation repérés sur le document graphique, au titre du PPRI, il convient de se référer au règlement du PPRI annexé au présent dossier de PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

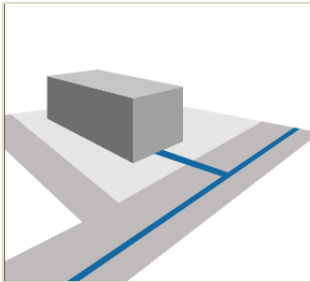
Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). **Ces nouveaux accès ne pourront être inférieurs à 4 mètres.** Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2. Voirie

Les terrains doivent être **desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions** qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation. . Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics avec une aire de retournement (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...).

ARTICLE UY 4 - RÉSEAUX DIVERS

1. Eau potable



Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

2. Assainissement

a) Eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation des eaux usées et des effluents non-domestiques dans le réseau d'assainissement collectif est impérativement subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements piétons, parkings...) doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales. Toutes les eaux pluviales issues de ces aménagements devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur (puisard, noue d'infiltration...), dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération. Chaque opération d'urbanisation, quelque soit son importance, devra disposer d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales.

Sous réserve d'une bonne perméabilité des sols, les ouvrages d'infiltration doivent être privilégiés à l'appui de justifications techniques en fonction de la nature des sols (sondages et essais de perméabilité) et de l'espace disponible. A titre dérogatoire, un rejet régulé peut être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire de réseau (collecteurs / fossés). Pour les opérations de plus de 0.5ha, le débit de fuite autorisé sera de 3l/s et pour les opérations inférieures ou égales à 0.5ha, le débit de fuite autorisé sera de 1l/s.

Dans tous les cas précités, les ouvrages pluviaux (rétention, infiltration et/ou traitement) doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE UY 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non-réglémenté.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER

1. Les constructions au nu du mur de façade, ou des extensions de constructions (et annexes) doivent être implantées **en retrait minimum de :**

- **10 mètres** de l'axe des Routes Départementales
- **8 mètres** de l'axe des voies communales.

2. Cette règle peut être dérogée pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...) en cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. **Les constructions doivent s'implanter en retrait** au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **4 mètres**.

2. Toutefois, il existe des dispositions particulières :

- a) Pour les installations classées pour la protection de l'environnement dont un retrait supérieur peut être imposé.

- b) Pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...) en cas de contraintes techniques justifiées.
- c) Pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;

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

Non-réglé.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% du terrain.

Ce coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain à son état précédant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faitage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. La hauteur des constructions à usage d'activités économiques, mesurée du sol naturel au faitage ne peut excéder 10 mètres ;

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- a) Pour les superstructures indispensables au bon fonctionnement des activités en place, notamment industrielles (cheminées...);
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Constructions à usage d'activités économiques

- a) Les matériaux utilisés pour les façades sont de type enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique ; L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
- b) Le nombre de couleurs apparentes du bâtiment (hors enseigne) est limité à trois afin de préserver une harmonie visuelle. Les couleurs de revêtements extérieurs trop vives sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architectoniques.
- c) Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que pour les constructions annexes ; si les façades sont traitées en bardage, celui-ci doit descendre jusqu'au sol.
- d) les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

- e) Les toitures terrasses sont autorisées ;
- f) Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale influant sur la qualité de la construction, nécessitant la recherche de la meilleure intégration possible.

2. Architecture Contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions de création architecturale contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et qualitative. Les architectures relevant du style contemporain pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessus exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

3. Energies renouvelables et architecture bioclimatique

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation et/ou recourant à des équipements de production d'énergies renouvelables (solaires, géothermiques, aérothermiques...) est encouragée.

Sont ainsi autorisées, les constructions aux techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco constructions, ainsi que l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique ou la faible consommation énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...).

Les équipements de production d'énergies renouvelables, tels que des capteurs solaires et/ou des pompes à chaleur, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale participant pleinement à la qualité visuelle de la construction. Ils devront donc être implantés en cohérence avec l'aspect extérieur de la construction (ouvertures des façades...).

4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. **La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres en façade sur rue et en limites séparatives.** Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise en fonction de la nature de l'activité économique pour des enjeux de sécurité.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. **Les murs-bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdits**, quelle que soit leur hauteur. Il sera préféré l'emploi d'un grillage de couleur foncée doublé d'une haie d'essences locales.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Règle générale

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions **doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone. Une mutualisation peut s'opérer selon le fonctionnement des activités dans la zone.

Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions nouvelles

Construction à usage industriel et/ou artisanal	1 place est exigée pour deux emplois, indépendamment des besoins propres au fonctionnement de l'activité.
---	---

Le nombre de places nécessaires pour chaque nouvelle construction, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet.

En cas de destination ou de démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de place de stationnements sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf. En cas d'une extension non-couplée à un changement de destination, le nombre de place de stationnement sera calculé sur la nouvelle surface de plancher créée.

2. Dispositions complémentaires

- a) Les emplacements réservés au stationnement des personnes à mobilité réduite sont à intégrer dans le calcul opéré en application du paragraphe n° 1 de l'article UY 12 pour chaque type de construction.
- b) Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains d'assiette de chaque opération doivent être aménagés en espaces libres non imperméabilisés ou éco-aménageables (surfaces enherbées, toitures végétalisées...) à raison d'au moins 10 % de leur surface.

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute-tige pour 4 emplacements. Leur aménagement donne priorité à des matériaux non-imperméables visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet doit valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements destinés au piéton lorsqu'ils existent.

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation opaque composé d'essences locales, en référence à l'annexe n° 1 du présent règlement.

Les arbres et arbustes sont choisis parmi des essences locales, adaptées aux caractéristiques de leur site d'implantation (pédologie, relief, exposition solaire...) et au climat, en référence à la liste figurant en annexe n° 1 du présent règlement. Les espèces végétales considérées comme invasives doivent être proscrites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non-réglémenté.

ARTICLE UY 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UY 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit de terrains partiellement équipés qui peuvent être urbanisés à l'occasion d'opérations d'aménagement compatibles avec le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et de programmation. Sur le territoire, cette zone est principalement vouée à l'accueil résidentiel.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux suffisants et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

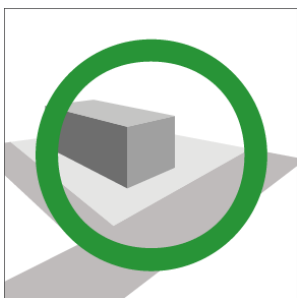
ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES



1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions de maisons d'habitation isolées ou les constructions susceptible de mettre en péril l'aménagement de l'ensemble de la zone tel que prévu par les orientations d'aménagement et de programmation.
 - b) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles
 - c) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole et forestière
-
- d) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.
 - e) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
 - f) Les remblais ainsi que les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectifs.
 - g) Les travaux d'affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques.
 - h) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
 - i) Les carrières

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

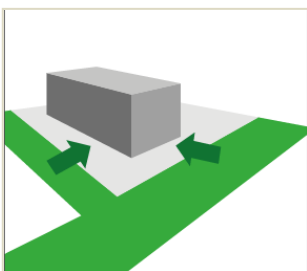


Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- a) Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif, opérations groupées...), à condition :
- qu'elles respectent une densité minimale telle qu'indiquée aux orientations d'aménagement et de programmation
 - qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement.
- b) Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone,
- c) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui répondent aux besoins des habitants et des usagers.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE



1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des nouveaux accès à la parcelle (ou lot) doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (Leur largeur doit être supérieure ou égale à **4.00 mètres**).

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation devront avoir une largeur de chaussée (bande de roulement) minimum de :

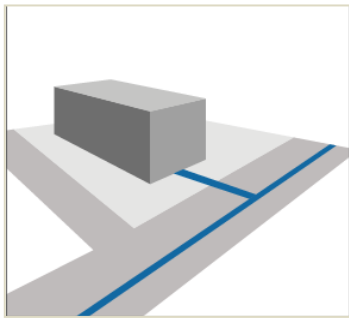
- 5 mètres pour les voies en double sens,
- 3 mètres pour les voies en sens unique

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

S'il n'existe pas d'autre alternative (technique, foncière...), les voies en impasse seront tolérées mais devront répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...) avec une aire de retournement conforme à leurs exigences.

ARTICLE 1AU 4 - RÉSEAUX DIVERS

1. Eau potable



Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans les zones desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation des eaux usées et des effluents non-domestiques dans le réseau d'assainissement collectif est impérativement subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou dans l'attente du réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements piétons, parkings...) doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales. Toutes les eaux pluviales issues de ces aménagements devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur (puisard, noue d'infiltration...), dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération. Chaque opération d'urbanisation, quelque soit son importance, devra disposer d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales correctement inséré sur le plan paysager.

Sous réserve d'une bonne perméabilité des sols, les ouvrages d'infiltration doivent être privilégiés à l'appui de justifications techniques en fonction de la nature des sols (sondages et essais de perméabilité) et de l'espace disponible. A titre dérogatoire, un rejet régulé peut être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire de réseau (collecteurs / fossés). Pour les opérations de plus de 0.5ha, le débit de fuite autorisé sera de 3l/s.

Dans tous les cas précités, les ouvrages pluviaux (rétention, infiltration et/ou traitement) doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

4. Déchets ménagers

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implantés en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER

1. **Les constructions au nu du mur de la façade principale, ou des extensions de constructions (et annexes accolées) devront être implantées soit à l'alignement soit en retrait minimum de 3 mètres** des limites des voies et emprises publiques existantes ou projetées.
2. **Les dispositions particulières :**
 - a) Pour les piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre.
 - b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...) en cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. **Les constructions nouvelles pourront s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait minimum de 3 mètres.**
2. **Les dispositions particulières :**

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être différentes pour :

- a) Les dépendances et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage, qui pourront s'implanter en limite ou en retrait minimum d'un mètre.
- b) Les piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum de deux mètre des limites séparatives.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...) en cas de contraintes techniques justifiées.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Normes de hauteur

- a) La hauteur des constructions mesurée du sol naturel au faitage ne peut excéder **7.50 mètres (R+1)**
- b) La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder **6.00 mètres** au faitage.

2. Il existe des dispositions particulières :

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...) sous réserve de leur insertion dans le site.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.)

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Constructions neuves et modifications des constructions récentes à vocation d'habitat

- a) L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais (taupinières) inadaptées aux caractéristiques du relief du terrain sont interdites.
- b) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.
- c) Pour la construction principale comme pour les annexes et les dépendances, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, etc...) est interdit.
- d) Les façades adopteront des teintes naturelles ou proches des enduits locaux traditionnels.
- e) En cas de toitures en tuiles, les nouvelles constructions seront recouvertes de tuiles canal ou similaires et de teinte claire traditionnelle ou mélangée. La pente de toit sera de 40% maximum.
- f) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- g) Les volets seront de préférence pleins et en bois peints. Pour les menuiseries, les couleurs neutres et traditionnelles sont à privilégier et les couleurs incongrues prohibées.

2. Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes : La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,50 mètre en façade sur rue et à 2.00 mètres en limites séparatives**. Les murs doivent respecter la pente du terrain pour éviter les effets de redents.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.

La clôture sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellons,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- Soit d'une murette basse de 80cm à 1 mètre de haut surmontée d'une clôture ajourée ou pleine (grille, bois...) de couleur neutre.
- Soit d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage de couleur sombre

3. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement (se référer à l'annexe 3 du présent règlement).

Les citernes à eau, gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment de manière à réduire leur impact paysager depuis le domaine public.

Les coffrets techniques (compteurs électriques, eau...) susceptibles d'être posés en façade seront intégrés au mur ou dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

Pour les climatiseurs ou pompes à chaleur, leur implantation doit être la plus discrète possible depuis le domaine public.

4. Les constructions à usage commercial, artisanal ou de bureaux

Les règles précédemment édictées s'appliquent aux installations commerciales et (ou) artisanales ainsi qu'aux bureaux.

5. Architecture Contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions de création architecturale contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et qualitative. Les architectures relevant du style contemporain pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessus exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

6. Les énergies renouvelables et architecture bioclimatique

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, et/ou recourant aux « énergies renouvelables » est encouragée. Les programmes d'architecture bioclimatique notamment ceux intégrant des panneaux solaires, des toitures végétalisées, du bois...pourront donc déroger aux dispositions des paragraphes ci-dessus. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration paysagère.

Les équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront ainsi être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers **des constructions nouvelles** doit être **assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique**.

Il doit être aménagé au minimum :

Constructions à usage d'habitation : Maison individuelle Groupe d'habitation ou habitat collectif de plus de 4 logements	2 places par nouveau logement 2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements créés
---	---

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour toutes constructions autres que celles vouées au logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des activités autorisées dans la zone. .

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction.

2. Les dispositions complémentaires

a) La prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

b) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

c) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Concernant les espaces à planter et les espaces libres identifiés au plan de zonage, il convient de se référer et de respecter l'esprit des orientations d'aménagement et de programmation.

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces plantations se réaliseront de manière à valoriser au mieux le site d'aménagement, à réduire l'impact routier et à contribuer au développement de la nature dans la ville (espaces verts). Il ne s'agira pas d'arbres isolés.

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra présenter **un minimum de 10% d'espaces verts** (espace non imperméabilisé) sur son terrain d'assiette, support du projet.

Ces espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :

- De surlargeurs de voies latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie),
- De placettes, de cheminements doux ou de parcs et jardins publics,
- De plantations de haies, boqueteaux notamment en frange urbaine

L'organisation des espaces verts devra prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux et le contexte paysager environnant. Les bassins d'orage devront être végétalisés. Tous les dispositifs de stockage et de traitement des eaux pluviales retenus devront s'insérer harmonieusement à leur environnement. Les bassins de rétention aménagés à des fins de bonne gestion des eaux pluviales devront être végétalisés, notamment à l'aide de végétaux phytoremédiateurs.

Les dépôts (comme les points de collecte des ordures ménagères) et stockages des habitations et activités autorisées doivent être masqués par une clôture ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales (se référer à la liste en annexe du règlement).

De plus, les terrains d'assiette de chaque opération individuelle devront être aménagés en espaces non imperméabilisés à raison d'au moins 20 %.

Les arbres et arbustes sont choisis parmi des essences locales, adaptées aux caractéristiques de leur site d'implantation (pédologie, relief, exposition solaire...) et au climat, en référence à la liste figurant en annexe n° 1 du

présent règlement. Les haies mono-spécifiques et les espèces végétales considérées comme invasives sont proscrites.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non règlement

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AU 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une réserve d'urbanisation à moyen voire long terme vouée au développement résidentiel.

Son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à l'évolution du PLU et la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Non réglementé

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 - RÉSEAUX DIVERS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non-réglémenté.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER

1. **Sauf cas particulier reporté au plan de zonage**, les constructions principales au nu du mur de façade, ou des extensions de constructions (et annexes accolées) devront être implantées **à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum** à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

2. Cette règle peut être **dérogée dans les cas suivants** :

- Pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. **Les constructions nouvelles pourront s'implanter librement en limite(s) séparative(s) ou en retrait** au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**

2. Toutefois, il existe des dispositions particulières :

- Pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non-réglémenté.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non-réglémenté.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglémenté

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglémenté

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglémenté

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglémenté

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non-réglémenté.

ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglémenté

ARTICLE 2AU 16 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglémenté

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

CARACTERE DE LA ZONE 1AUY

La zone 1 AUY correspond à une zone partiellement équipée dont l'aménagement nécessite la création de voies et de nouveaux réseaux. Cette zone est principalement vouée à l'implantation d'activités économiques peu ou non-compatibles avec les zones d'habitat résidentiel et plus **précisément d'activités artisanales et d'entrepôts**.

Elle s'implante le long de la RD 1215 sur le site d'une ancienne entreprise dont les locaux sont à l'abandon aujourd'hui.

L'aménagement de cette zone a donné lieu à la réalisation d'un dossier Loi Barnier annexé au rapport de présentation du présent PLU (pièce n°1.1) et d'une orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du présent dossier de PLU).

Elle est par ailleurs, ponctuellement concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation dont le règlement s'impose à celui du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans la zone 1AUY, sont interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AUY 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - a) Les constructions nouvelles destinées à l'habitat
 - b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois ;
 - c) Les parcs résidentiels de loisirs; les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et les mobil-homes
 - d) Les constructions nouvelles à vocation agricole, forestière, industrielle, commerciale, de services et de bureaux et les changements de destination dans ce sens.
 - e) Les dépôts de déchets de toute nature, y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers de collecte de déchets mis à disposition du public sur emprise publique ou privée pour le tri sélectif ;
 - f) Les carrières.
 - g) La construction de sous-sol
2. Dans les périmètres de risque d'inondation repérés sur le document graphique, au titre du PPRI, il convient de se référer au règlement du PPRI.

ARTICLE 1AUY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

1. Dans la zone 1AUY, sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - h) Les constructions à vocation artisanale et à usage d'entrepôts sous réserve de leur insertion dans le site et de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du présent PLU)
 - i) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de leur insertion dans le site.

- j) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs réglementaires (ex : fouilles archéologiques) ou techniques (ex : réserve incendie, bassin de rétention), sous réserve qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

2. Dans les périmètres de risque d'inondation repérés sur le document graphique, au titre du PPRI, il convient de se référer au règlement du PPRI annexé au présent dossier de PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUJ 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. **Tout nouvel accès individuel le long de la RD 1215 dans la configuration de la voie à la date d'approbation du P.L.U sera proscrit.**

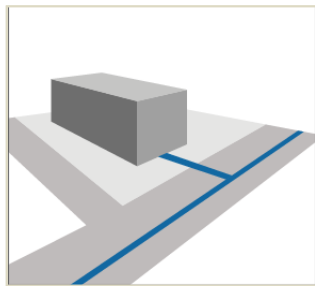
Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). **Ces nouveaux accès ne pourront être inférieurs à 4 mètres.** Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2. Voirie

Les terrains doivent être **desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions** qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). **Leur largeur de chaussée sera minimum de 4 mètres.** L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics avec une aire de retournement (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...).

ARTICLE 1AUJ 4 - RÉSEAUX DIVERS

11. Eau potable



Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

2. Assainissement

a) Eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à l'activité en place sera imposé.

b) Eaux pluviales

Tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements piétons, parkings...) doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales. Toutes les eaux pluviales issues de ces aménagements devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur (puisard, noue d'infiltration...), dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération. Chaque opération d'urbanisation, quelque soit son importance, devra disposer d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales.

Sous réserve d'une bonne perméabilité des sols, les ouvrages d'infiltration doivent être privilégiés à l'appui de justifications techniques en fonction de la nature des sols (sondages et essais de perméabilité) et de l'espace disponible. A titre dérogatoire, un rejet régulé peut être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire de réseau (collecteurs / fossés). Pour les opérations de plus de 0.5ha, le débit de fuite autorisé sera de 3l/s et pour les opérations inférieures ou égales à 0.5ha, le débit de fuite autorisé sera de 1l/s.

Dans tous les cas précités, les ouvrages pluviaux (rétention, infiltration et/ou traitement) doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE 1AU5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non-réglémenté.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER

1. Les constructions au nu du mur de façade, ou des extensions de constructions (et annexes) doivent être implantées **en retrait** :

- **de 40 mètres** de l'axe de la RD 1215
- **minimum de 5 mètres** des limites des voies et emprises publiques existantes et projetées

2. Cette règle peut être **dérogée dans les cas suivants** :

- a) L'implantation des bâtiments à l'alignement **des voies et emprises publiques projetées** pourra être tolérée dès lors que celle-ci répond à une logique de cohérence vis-à-vis de l'environnement urbain et paysager et/ou à un parti-pris architectural de qualité, sous réserve que cette implantation ne nuise pas à la sécurité ;
- b) Pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...) en cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions doivent s'implanter en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **4 mètres**.

2. Toutefois, il existe des dispositions particulières :

- a) Les linéaires de façade le long de la RD 1215 supérieurs à 25 mètres seront proscrits
- b) Pour les installations classées pour la protection de l'environnement dont un retrait supérieur peut être imposé.
- c) Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de **10 mètres** des limites des espaces boisés classés.
- d) Pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...) en cas de contraintes techniques justifiées.

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

Non-réglementé.

ARTICLE 1AUY 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% du terrain.

Ce coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AUY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain à son état précédant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faitage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. La hauteur des constructions à usage d'activités économiques, mesurée du sol naturel au faitage ne peut excéder 10 mètres ;

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- c) Pour les superstructures indispensables au bon fonctionnement des activités en place, notamment industrielles (cheminées...);
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

ARTICLE 1AUY 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Constructions à usage d'activités économiques

Les constructions et installations autorisées dans la zone ne devront pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Il conviendra de rechercher des volumes simples et des formes épurées, ainsi qu'une implantation cohérente recherchant une performance thermique. Tout pastiche et imitation de styles architecturaux extérieurs à la région seront interdits.

- a) Les matériaux utilisés pour les façades seront de type enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique ; L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) sera interdit.
- b) Le nombre de couleurs apparentes du bâtiment (hors enseigne) sera limité à trois afin de préserver une harmonie visuelle. Les couleurs de revêtements extérieurs trop vives seront proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architectoniques. La couleur dominante de la construction pourra être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occuperont qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participeront à l'équilibre de l'aspect général de la construction.
- c) Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales, de même que pour les constructions annexes ; Quand les façades seront traitées en bardage, celui-ci doit descendre jusqu'au sol.
- d) les façades tout verre seront autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.
- e) Les percements devront être de formes simples et rythmées
- f) Les toitures terrasses seront autorisées ;
- g) Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux devront être considérés comme des éléments de composition architecturale influant sur la qualité de la construction, nécessitant la recherche de la meilleure intégration possible.

2. Architecture Contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions de création architecturale contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et qualitative. Les architectures relevant du style contemporain pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessus exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

3. Energies renouvelables et architecture bioclimatique

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation et/ou recourant à des équipements de production d'énergies renouvelables (solaires, géothermiques, aérothermiques...) est encouragée.

Sont ainsi autorisées, les constructions aux techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco constructions, ainsi que l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique ou la faible consommation énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...).

Les équipements de production d'énergies renouvelables, tels que des capteurs solaires et/ou des pompes à chaleur, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale participant pleinement à la qualité visuelle de la construction. Ils devront donc être implantés en cohérence avec l'aspect extérieur de la construction (ouvertures des façades...).

4. Clôtures

Les clôtures ne seront pas obligatoires. **La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres.** Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise en fonction de la nature de l'activité économique pour des enjeux de sécurité.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) sera interdit. **Les murs-bahuts et les clôtures pleines en béton seront interdits**, quelle que soit leur hauteur. Il sera préféré l'emploi d'un grillage de couleur foncée doublé ou non d'une haie d'essences locales.

ARTICLE 1AUY 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Règle générale

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions **doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone. Une mutualisation peut s'opérer selon le fonctionnement des activités dans la zone.

Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions nouvelles

Construction artisanal

1 place est exigée pour deux emplois, indépendamment des besoins propres au fonctionnement de l'activité.

Le nombre de places nécessaires pour chaque nouvelle construction, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet.

En cas de destination ou de démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de place de stationnements sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf. En cas d'une extension non-couplée à un changement de destination, le nombre de place de stationnement sera calculé sur la nouvelle surface de plancher créée.

2. Dispositions complémentaires

- a) Les emplacements réservés au stationnement des personnes à mobilité réduite sont à intégrer dans le calcul opéré en application du paragraphe n° 1 de l'article UY 12 pour chaque type de construction.
- b) Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE 1AUY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A l'échelle de l'intégralité de la zone 1AUY et d'une opération d'ensemble, il conviendra de respecter les principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation qui fixe un minimum de **30% d'espaces verts**.

En outre, les terrains d'assiette de chaque opération individuelle devront également être aménagés en espaces libres non imperméabilisés ou éco-aménageables (surfaces enherbées, toitures végétalisées...) à raison d'au moins 10 % de leur surface.

Les aires de stationnement de plus 100 m² devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute-tige pour 2 emplacements. Leur aménagement donne priorité à des matériaux non-imperméables visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet doit valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements destinés au piéton lorsqu'ils existent.

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans la zone devront être masqués par un écran de végétation opaque composé d'essences locales, en référence à l'annexe n° 1 du présent règlement.

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences locales, adaptées aux caractéristiques de leur site d'implantation (pédologie, relief, exposition solaire...) et au climat :

- Arbres de haut jet à feuillage caduc : chêne pédonculé, érable champêtre, frêne

- Arbres de haut jet à feuillage persistant : pin maritime

- State arbustive à feuillage caduc : cornouiller sanguin, églantier, genévrier commun, noisetier commun, prunellier, saule à oreillettes, viorne obier...

- State arbustive à feuillage persistant : ajonc d'Europe, bruyère à balai, genêt à balai, genêt d'Espagne, houx, tamaris, troène des bois...

Ces essences seront notamment plantées en boquets de 5 à 10 sujets mixtes répartis régulièrement le long de la ZA et de la RD.1215.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non-réglémenté.

ARTICLE 1AUY 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AUY 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent.

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit de secteurs naturels, peu ou non équipés, d'urbanisation future qui pourront être urbanisés à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de projets compatibles avec le projet d'Aménagement et de Développement Durables. Leur ouverture à l'urbanisation nécessitera une évolution du PLU (modification...).

Le secteur 2AUt est une réserve d'urbanisation à moyen voire long terme vouée au développement d'activités liées au tourisme plus précisément à l'hôtellerie de plein air.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont seules autorisés les constructions liées et nécessaires aux hébergements touristiques sous réserve du respect des caractères des lieux et de leur insertion.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 - RÉSEAUX DIVERS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non-réglémenté.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER

1. **Sauf cas particulier reporté au plan de zonage**, les constructions principales au nu du mur de façade, ou des extensions de constructions (et annexes accolées) devront être implantées **à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum** à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

2. Cette règle peut être **dérogée dans les cas suivants** :

- Pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. **Les constructions nouvelles pourront s'implanter librement en limite(s) séparative(s) ou en retrait** au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**

2. Toutefois, il existe des dispositions particulières :

- Pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non-réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non-réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non-réglementé.

ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 16 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

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

CHAPITRE 9

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Elle contient un secteur Ap pour tenir compte des sites d'exploitations agricoles dans les marais du Médoc protégés au titre de Natura 2000.

Cette zone est ponctuellement concernée par le PPRI dont le règlement s'impose à celui du PLU (pièce n°5.1 du présent dossier de PLU).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) **Les constructions ou installations qui ne sont pas liées et nécessaires à une activité agricole, à l'exception des constructions techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

2. Dans les périmètres de risque d'inondation repérés sur le document graphique au titre du PPRI, il convient de se référer au règlement du PPRI.

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

1. Dans la zone A proprement dite sont autorisées:

a) **Les constructions à usage d'habitation, à condition :**

- qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole exercée sur le site
- qu'elles soient implantées à moins de 150 mètres des bâtiments agricoles existants
- que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 150m²
- que le choix de leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère
- que la présence permanente de l'exploitant sur le site d'exploitation soit justifiée

b) Toute création, extension ou transformation d'installation classée pour la protection de l'environnement, ou soumise au règlement sanitaire départemental à condition qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité agricole.

c) Toutes les installations de diversification de l'activité agricole comme la vente directe de produits de la ferme ou le tourisme à la ferme (activités et hébergement)... sous réserve pour qu'elles soient dans le prolongement de l'activité principale agricole.

d) Les exhaussements et les affouillements du sol, à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des constructions ni l'écoulement des eaux.

e) Les changements de destination en habitation ou hébergement touristique, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U repérées au plan de zonage le tout sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes.

f) **Les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes** dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, dans les conditions suivantes :

- **L'extension du bâtiment d'habitation**, créée en une ou plusieurs fois, ne doit pas excéder **40%**

d'emprise au sol supplémentaire au regard de l'emprise au sol de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU sans dépasser un seuil maximum de 50m².

- **Les annexes isolées** n'excéderont pas **50m² d'emprise au sol totale**, et devront être **implantées à moins de 20 mètres des limites** d'emprise de la construction principale existante.
 - Les piscines, qui peuvent être distinguées des autres annexes, sont tolérées dès lors que la taille du bassin n'excède pas 40 m² mais doivent également s'implanter à moins de 20 mètres de la construction principale.
- g) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas remettre en cause la vocation agricole de la zone.

2. En outre dans le secteur Ap, tout nouvel aménagement sera soumis à étude d'incidence au titre de NATURA 2000

3. Dans les périmètres de risque d'inondation repérés sur le document graphique, au titre du PPRI, il convient de se référer au règlement du PPRI annexé au présent dossier de PLU.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : Protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE A 4 - RÉSEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutefois en cas de difficulté de raccordement, un forage à usage unifamiliale pourra être toléré sous réserve de respecter la réglementation en vigueur

2. Assainissement

a) Eaux usées

À défaut de réseau public auquel le raccordement est obligatoire lorsqu'il existe, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire préalablement l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération). Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré dans le paysage proche et lointain, et par mode alternatif, sauf impossibilité technique (périmètre de captage, qualité du sol....., par exemple). Ce dispositif sera dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

3. réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Sauf dispositions particulières reportées sur le document graphique, ou encore risque de gêne pour la circulation, les constructions au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes devront **être implantées** :

- en retrait de 75 mètres minimum de l'axe de la RD 1215
- à l'alignement ou en retrait minimum de 5 mètres, mesurée à partir de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

2. Pour les constructions à usage agricole

Le retrait est mesuré à partir de l'alignement des voies et emprises publiques. Les nouvelles constructions devront **être implantées en retrait minimum** :

- de 10 mètres de l'axe des voies départementales
- de 5 mètres des limites des autres voies.

3. Toutefois, il existe des dispositions particulières :

- a) Pour l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz ...), en cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les constructions et leurs extensions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2. Pour les constructions à usage agricole :

Les constructions doivent s'implanter en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

3. Ces normes d'implantation peuvent être différentes pour les cas suivants :

- a) Pour l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
 - b) Les murets et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert dont l'implantation est libre,
 - c) Les piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.
 - d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), en cas de contraintes techniques justifiées
2. Aucune nouvelle construction ou annexe ne pourra être édifiée à moins de **5 mètres** des limites des espaces boisés classés.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les annexes des habitations doivent s'implanter à **moins de 20 mètres** de la construction principale.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions d'habitation (et de leurs annexes) ne peut excéder **30% de la superficie du terrain**.

Ce coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial ni aux bâtiments agricoles.

Il n'est pas non plus fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dans la zone A

- a) La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ne peut excéder **12 mètres** au faitage sauf si elle est conditionnée par des impératifs techniques.
- b) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **7.50 mètres au faitage**.
- c) La hauteur des dépendances et annexes isolées des constructions principales d'habitation ne peut excéder **4.5 mètres au faitage**.

2. Toutefois, il existe des dispositions particulières :

- a) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur.
- b) Pour l'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc) sous réserve de leur insertion dans le site
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Rénovation et aménagement des constructions existantes anciennes à vocation d'habitat

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (Ordonnancement, pentes de toitures...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- b) La rénovation des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit, à l'exception des toitures de façades comportant des chiens-assis ou la création de lucarnes en façade conservant le même esprit sera tolérée.
- c) Les ouvertures nouvelles façade sur rue et visibles depuis le domaine public, devront être plus hautes que larges sauf les portes de garage. Elles devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes.
- d) Les volets sont de préférence pleins et en bois peints. Pour les menuiseries, les couleurs neutres et traditionnelles sont à privilégier et les couleurs incongrues prohibées.
- e) En cas de recours aux volets roulants, ils seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- f) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux traditionnels d'origine :
 - les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect,
 - les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
 - les enduits sont de teinte neutre et se rapprochant de la teinte d'origine traditionnelle,
 - l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...),
- g) La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver le même aspect des matériaux employés initialement.
- h) Pour la construction principale comme pour les annexes et les dépendances, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit.
- i) L'isolation par l'extérieur des constructions anciennes est possible si elle ne dénature pas l'aspect extérieur originel du bâtiment.

2. Constructions neuves et modifications des constructions récentes à vocation d'habitat

- a) L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais (taupinières) inadaptées aux caractéristiques du relief du terrain sont interdites.
- b) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Médoc et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale des lieux.
- c) Les toitures des nouvelles constructions seront recouvertes de tuiles canal ou similaires et de teinte claire traditionnelle ou mélangée. Elles seront à plusieurs pans. La pente de toit sera comprise entre 30 et 40% maximum. Les toitures qui ne s'apparentent pas au style traditionnel du secteur, par la teinte et/ou la pente, sont interdites.
- d) Les ouvertures visibles depuis le domaine public, sauf les portes de garage et baies vitrées, devront être plus hautes que larges.
- e) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- f) Les volets seront de préférence pleins et en bois peints. Pour les menuiseries, les couleurs neutres et traditionnelles sont à privilégier et les couleurs incongrues prohibées.
- g) Les façades seront soit plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée, soit en pierre de pays. Elles adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels.
- h) Pour la construction principale comme pour les annexes et les dépendances, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit.

3. Les bâtiments à usage agricole (se référer aux recommandations de l'annexe 2 du présent règlement)

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) sauf impossibilité technique motivée.

Un effort devra être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles qui devront être accompagnées de plantations de haies notamment.

3.1. Toitures

La pente sera comparable aux couvertures traditionnelles, sans rupture pour les toitures en tuiles. Les couvertures doivent respecter soit la couleur terre cuite naturelle pour les tuiles soit des tons sombres mats pour les autres matériaux.

3.2. Murs et façades

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront en maçonnerie enduite, en moellons, en brique, en bardage bois ou en tôle peinte.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents. Les produits dont la brillance est permanente sont déconseillés.

Il faut privilégier les teintes sombres et les couleurs naturelles dues au vieillissement naturel des matériaux (gris du bois exposé aux intempéries, tôle oxydée...) ou se rapprochant des tons pierres locaux pour le bâti ancien.

Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect).

4. Les clôtures des maisons d'habitation

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre en façade sur rue et à 2.00 mètres en limites séparatives. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.

La clôture façade sur rue sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellons,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- Soit d'une murette basse de 80cm à 1 mètre de haut surmontée d'une clôture ajourée ou pleine (grille, bois...) de couleur neutre.
- Soit d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage

5. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement (se référer à l'annexe 3 du présent règlement).

Les citernes à eau, gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment de manière à réduire leur impact paysager depuis le domaine public.

Les coffrets techniques (compteurs électriques, eau...) susceptibles d'être posés en façade seront intégrés au mur ou dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

Les climatiseurs ou pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

6. Architecture Contemporaine et Bioclimatique

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et bioclimatique qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

7. Les énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, et/ou recourant aux « énergies renouvelables » est tolérée. Les programmes d'architecture bioclimatique notamment ceux intégrant des panneaux solaires, des toitures végétalisées...pourront donc déroger aux dispositions des paragraphes ci-dessus.

Les équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal devront ainsi être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers **des constructions nouvelles** doit être **assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique**.

Pour toute nouvelle construction d'habitation, il doit être aménagé au minimum deux places stationnement.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de la nature de l'activité et de ses besoins.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Pour rappel, concernant le patrimoine naturel recensé au titre de l'article L123-1-5-III, 2° du code de l'urbanisme (devenu l'article L151-23) et figurant sur le plan de zonage :

Le dessouchage et l'abattage des haies et plantations recensées au plan de zonage, est interdit sauf si leur état sanitaire ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès) ou sécuritaire (problème de visibilité le long d'un axe de circulation ou carrefour) le justifie et dans ce cas sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme (devenu l'article L113-1 du code de l'urbanisme).

En conséquence, ce classement :

a) Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

b) A l'exception des coupes entrant dans une des catégories définies par l'arrêté préfectoral du 13 juillet 1978 annexé au présent règlement, entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier...

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE A 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 10

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances (zone inondable), d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Sur le territoire, cette zone concerne le massif boisé, ses franges, les zones humides et les marais.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur Np** pour tenir compte des marais protégés au titre du réseau NATURA 2000
- **Le secteur Nh** pour tenir compte des hameaux où demeurent quelques terrains enclavés et correctement desservis susceptibles de faire l'objet de quelques constructions dans une logique de comblement de dent creuse et non d'étalement.
- **Le secteur Nt** pour tenir compte des espaces naturels dédiés à l'accueil touristique (hôtellerie de plein air...).
- **Le secteur Ni**, pour tenir compte des installations légères de loisir implantées autour de l'étang communal
- **Le secteur Ns** pour tenir compte de la station d'épuration

La zone et ses secteurs sont ponctuellement concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation dont le règlement s'impose à celui du PLU. La zone est également exposée en grande partie au risque d'incendie de feu de forêt et ponctuellement exposé au risque de mouvement de terrain à hauteur d'anciennes gravières.

Enfin, il convient de signaler la présence de zones humides.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits en zone N, tous types de constructions, installations... autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N 2 ainsi que les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessous :

- a) Les constructions nouvelles destinées aux bureaux, aux services, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt.

2. Dans les périmètres de risque d'inondation repérés sur le document graphique, au titre du PPRI, il convient de se référer au règlement du PPRI annexé au dossier de PLU.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Dans la zone N :

- a) Les travaux soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.
- b) Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :
 - o Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
 - o Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure de caractère limité et réversible
- c) À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site : les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles et pastorales ne créant pas plus de 50 m² d'emprise au sol et d'une hauteur absolue de moins de 3 mètres ;
- d) Les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation forestière sous réserve de leur insertion dans le site.
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), en cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de leur

compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- f) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs réglementaires (ex : fouilles archéologiques) ou techniques (ex : réserve d'eau), sous réserve qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- g) **Les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes** dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans les conditions suivantes :
 - **L'extension du bâtiment d'habitation**, créée en une ou plusieurs fois, ne doit pas excéder **40 % d'emprise au sol supplémentaire** au regard de l'emprise au sol de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU sans dépasser un seuil maximum de 50m².
 - **Les annexes isolées n'excéderont pas 50 m² d'emprise au sol totale** et devront être **implantées à moins de 20 mètres** des limites d'emprise de la construction principale existante.
 - Les piscines, qui peuvent être distinguées des autres annexes, seront tolérées dès lors que la taille du bassin n'excède pas 40 m² mais devront également s'implanter à moins de 20 mètres de la construction principale
- h) Les changements de destination en habitation ou hébergement touristique des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U repérées au plan de zonage le tout sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes.

2. Dans le secteur Nh, ne sont tolérées que :

- a) Les constructions d'habitations nouvelles sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas un seuil de 150m²
- b) Les changements de destination en habitation, hébergement touristique ou atelier artisanal des constructions existantes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- c) Les extensions des constructions principales, sous réserve de ne pas excéder 40% d'emprise au sol supplémentaire au regard de l'emprise constatée à la date d'approbation du PLU sans dépasser un seuil maximum de 50m².
- d) Les annexes isolées sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 50m² au total, et qu'elles s'implantent à moins de 20 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante.
- e) Les piscines, qui peuvent être distinguées des autres annexes, dès lors que la taille de leur bassin n'excède pas 40 m² et qu'ils s'implantent à moins de 20 mètres de la construction principale.
- f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), en cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- g) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs réglementaires (ex : fouilles archéologiques) ou techniques (ex : réserve d'eau), sous réserve qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

3. Dans le secteur NI, ne sont tolérée que :

- a) -Les installations légères de loisirs de plein air (aire de pique-nique, parcours de santé...), dès lors que leur édification de par leur localisation, leur nombre et leur nature ne compromette pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages. De plus, les aménagements ne devront comporter que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités et réversibles.

4. Dans le secteur Nt, ne sont tolérés que :

- a) Les terrains de camping-caravaning, les aires de résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que les installations nécessaires à leur bon fonctionnement.

- b) Les constructions et installations liées à l'accueil du public (bloc sanitaire, accueil camping...) sous réserve que leurs emprises au sol respectives ne dépassent pas 50m², et que leur nombre soit limité au strict nécessaire.
 - c) Les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier... sous réserve de leur insertion paysagère.
5. **Dans le secteur Ns, ne sont tolérés que les aménagements et installations nécessaires au bon fonctionnement de la station d'épuration.**
6. **Dans le secteur Np, sont uniquement autorisés :**
- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers, les itinéraires cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable
 - b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), sous réserve de contraintes techniques justifiées et de leur insertion dans le site.
7. **Dans les périmètres de risque d'inondation repérés sur le document graphique, au titre du PPRI, il convient de se référer au règlement du PPRI annexé au présent dossier de PLU.**

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE N 4 - RÉSEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération). Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré dans le paysage proche et lointain, et par mode alternatif, sauf impossibilité technique (périmètre de captage, qualité du sol....., par exemple). Ce dispositif sera dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

3. réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. **Sauf dispositions particulières reportées dans le document graphique notamment le long de la RD 1215**, les constructions principales au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes accolées devront **être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 5 mètres**, mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

2. **Toutefois**, il existe des dispositions particulières :

- a) Pour l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension en continu de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions peuvent s'implanter librement en limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2. Toutefois, il existe des dispositions particulières pour :

- a) L'extension dans la continuité de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives
- b) Les piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum de deux mètres.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées, et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue.

3. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des limites des espaces boisés classés.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les annexes doivent s'implanter à moins de 20 mètres de la construction principale.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone N et ses secteurs Nl et Nh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

Ce coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), au parc photovoltaïque dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Norme de hauteur dans la zone N :

- a) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **7.50 mètres au faitage**
- b) La hauteur des annexes et dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder **4.5 mètres au faitage**
- c) La hauteur des bâtiments nécessaires à l'activité agricole ou pastorale tolérés dans la zone ne peut excéder 3 mètres au faitage

2. Il existe des dispositions particulières :

- a) Lorsque le faitage de la construction s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur.
- b) Pour l'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- c) Pour les éléments techniques liés au développement des énergies renouvelables. Toutefois, leur hauteur devra être inférieure à 12 mètres ;
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- e) En outre **dans le secteur Nt**, la hauteur des constructions et installations nouvelles sera limitée à 4.5 mètres au faitage

1. Rénovation et aménagement des constructions existantes anciennes à vocation d'habitat

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (Ordonnancement, pentes de toitures...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- b) La rénovation des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit, à l'exception des toitures de façades comportant des chiens-assis où la création de lucarnes en façade conservant le même esprit sera tolérée.
- c) Les ouvertures nouvelles façade sur rue et visibles depuis le domaine public, devront être plus hautes que larges sauf les portes de garage. Elles devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes.
- d) Les volets sont de préférence pleins et en bois peints. Pour les menuiseries, les couleurs neutres et traditionnelles sont à privilégier et les couleurs incongrues prohibées.
- e) En cas de recours aux volets roulants, ils seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- f) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux traditionnels d'origine :
 - les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect,
 - les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
 - les enduits sont de teinte neutre et se rapprochant de la teinte d'origine traditionnelle,
 - l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...),
- g) La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver le même aspect des matériaux employés initialement.
- h) Pour la construction principale comme pour les annexes et les dépendances, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit.
- i) L'isolation par l'extérieur des constructions anciennes est possible si elle ne dénature pas l'aspect extérieur originel du bâtiment.

2. Constructions neuves et modifications des constructions récentes à vocation d'habitat

- a) L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais (taupinières) inadaptées aux caractéristiques du relief du terrain sont interdites.
- b) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Médoc et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale des lieux.
- c) Les toitures des nouvelles constructions seront recouvertes de tuiles canal ou similaires et de teinte claire traditionnelle ou mélangée. Elles seront à plusieurs pans. La pente de toit sera comprise entre 30 et 40% maximum. Les toitures qui ne s'apparentent pas au style traditionnel du secteur, par la teinte et/ou la pente, sont interdites.
- d) Les ouvertures visibles depuis le domaine public, sauf les portes de garage et baies vitrées, devront être plus hautes que larges.
- e) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

- f) Les volets seront de préférence pleins et en bois peints. Pour les menuiseries, les couleurs neutres et traditionnelles sont à privilégier et les couleurs incongrues prohibées.
- g) Les façades seront soit plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée, soit en pierre de pays. Elles adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels.
- h) Pour la construction principale comme pour les annexes et les dépendances, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit.

2. Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre en façade sur rue et à 2.00 mètres en limites séparatives. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.

La clôture façade sur rue sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellons,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- Soit d'une murette basse de 80cm à 1 mètre de haut surmontée d'une clôture ajourée ou pleine (grille, bois...) de couleur neutre.
- Soit d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage

3. Architecture Contemporaine et Bioclimatique

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et bioclimatique qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

4. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement (se référer à l'annexe 3 du présent règlement).

Les citernes à eau, à gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs ou pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

5. Les énergies renouvelables

Les équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront ainsi être considérés comme des **éléments de composition architecturale à part entière** et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Pour les constructions anciennes, leur impact doit être minime notamment depuis le domaine public et leur implantation se fera de préférence sur les annexes.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers **des constructions nouvelles** doit être **assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique**.

Pour toute nouvelle construction d'habitation, il doit être aménagé au minimum deux places stationnement.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de la nature de l'activité et de ses besoins.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Dispositions générales

Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante. Les haies mono spécifiques sont interdites (se référer à l'annexe 1).

2) Pour rappel, concernant le patrimoine naturel recensé au titre de l'article L123-1-5-III, 2° du code de l'urbanisme (devenu l'article L151-23) et figurant sur le plan de zonage :

Le dessouchage et l'abattage des haies et plantations recensées dans le cadre de l'application de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, est interdit sauf si leur état sanitaire ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès) ou sécuritaire (problème de visibilité le long d'un axe de circulation ou carrefour) le justifie et dans ce cas sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

3) Espaces boisés classés

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme (devenu l'article L113-1 du code de l'urbanisme).

En conséquence, ce classement :

a) Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

b) A l'exception des coupes entrant dans une des catégories définies par l'arrêté préfectoral du 13 juillet 1978 annexé au présent règlement, entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier...

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé

ANNEXE N° 1 : LES RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX HAIES

Le choix des essences :

La haie se conjugue sur différents modes pour établir un vocabulaire paysager varié qui doit s'adapter à chaque situation. Il convient de distinguer la haie d'ornement, composée d'essences horticoles adaptées à des contextes urbains, de la haie champêtre, composée d'essences rustiques adaptées à un contexte de campagne. La haie champêtre est généralement composée d'espèces que l'on retrouve spontanément dans la région. Le contexte paysager de la haie sera donc déterminant pour le choix des essences les mieux adaptées. Selon le rôle attendu de la haie et son contexte d'implantation, on choisira donc un parti-pris de plantation cohérent et des essences adaptés.

Les critères esthétiques ou fonctionnels ne suffisent toutefois pas à la sélection des essences pour la composition d'une haie. Chaque site d'implantation sera étudié avec soin afin de déterminer exactement les essences à planter. Il conviendra donc d'éviter les essences exotiques, sensibles au gel, et de préférer des essences locales et rustiques, plus résistantes. Afin de lutter contre les maladies, il conviendra de composer les haies avec plusieurs **essences en proscrivant les haies à caractère monospécifique**. Les plantations de haies composées d'essences sensibles aux maladies et peu adaptées au contexte local seront proscrites, tel que le Thuya, le Cyprès de Leyland ou le Laurier palme. L'idéal est de mélanger des essences adaptées au contexte naturel local et variées selon leur type de feuillage (persistant, marcescent, caduque).

La haie est également capitale dans l'appréhension des « lisières » urbaines, permettant d'établir des transitions « douces » entre les espaces urbanisés et leur contexte agricole et naturel. Elle joue également le rôle de pare-vent. La haie est donc fortement préconisée en fond de jardin. Il s'agira d'une haie champêtre.

Au sein des espaces urbanisés et notamment dans les nouvelles opérations d'habitat, la haie d'ornement se compose d'essences à floraison plus abondante et se qualifie davantage de haie fleurie.

Les essences à utiliser sur le territoire de Queyrac seront les suivantes :

- **Pour les arbres :** Alisier torminal, aulne glutineux, bouleau pubescent, bouleau verruqueux, châtaignier commun, chêne liège, chêne pédonculé, chêne pubescent, chêne rouvre, chêne tauzin, cormier, frêne commun, merisier, néflier, orme champêtre, osier blanc, peuplier noir, peuplier tremble, pin maritime, pin parasol, poirier commun, pommier sauvage, saule marsault, sureau noir, tilleul des bois, tilleul de Hollande.
- **Pour les arbustes :** ajonc d'Europe, arbousier, aubépine, bourdaine, bruyère à balai, ciste à feuille de sauge, cornouiller sanguin, églantier, genêt à balai, genêt d'Espagne, houx, genévrier commun, nerprun alaterne, nerprun purgatif, noisetier commun, prunellier, saule à oreillettes, saule pourpre, saule roux, tamaris de printemps, tamaris d'été, troène des bois, viorne obier

(source – CAUE Gironde)

La plantation et l'entretien de la haie :

La haie champêtre doit être préférentiellement plantée **entre novembre et février**. Le choix du site d'implantation devra privilégier les ruptures de pente afin que la haie puisse remplir son rôle hydraulique et antiérosif. **La plantation d'une haie pluristratifiée nécessite un espace d'une largeur de 3 à 5 mètres**. La plantation doit être réalisée préférentiellement en quinconce sur deux lignes. Le pralinage des racines et le paillage végétal sont vivement recommandés afin de créer un milieu favorable à la croissance des jeunes plants.

L'entretien de la haie consiste en **une taille des ligneux et une fauche en pied de haie**. Elle sera à **privilégier sur la période novembre-février**. Une **taille « douce »** des plus grosses branches est préconisée pour éviter les blessures sur les sujets, tandis qu'une taille au broyeur est adaptée pour de jeunes pousses inférieures à deux centimètres de diamètre, à réaliser tous les ans. **L'emploi du broyeur sur des branches importantes et mûres doit être proscrit afin de ne pas les éclater et ainsi menacer l'état sanitaire de la haie.**

ANNEXE N° 2 : RECOMMANDATIONS POUR LES BÂTIMENTS AGRICOLES

Dictés par un modèle agricole traditionnel, les granges, les étables, les communs et les habitations des paysans du passé formaient des ensembles architecturaux cohérents par leurs dimensions et leurs matériaux. Les techniques et les impératifs économiques d'aujourd'hui ont transformé les bâtiments d'exploitation agricole d'autrefois. Ils sont souvent plus grands et impactent davantage les paysages. Ils sont construits avec des matériaux industriels qui n'ont pas su renouveler l'identité de l'architecture traditionnelle.

Les bâtiments d'exploitation agricole contemporains ne doivent pas être une vague extrapolation du bâti existant. Ils doivent se distinguer par la simplicité de leur conception, une sobriété des matériaux et des couleurs tout en conservant une silhouette familière à notre région. Ils assurent leurs fonctions avec une écriture architecturale qui leur est propre.

- Choix du site d'implantation

Le choix du site d'implantation des constructions est déterminant pour assurer son intégration au contexte paysager. Un effort devra être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles qui devront être accompagnées de plantations (haies champêtres et arbres de haut-jet, se référer à l'annexe n° 1

- Gestion des volumes

Les dimensions des constructions agricoles, souvent importantes par obligation technique et/ou fonctionnelle, nécessitent la recherche d'une insertion en douceur des volumes dans le paysage. Ces bâtiments doivent être constitués de formes simples. On privilégiera une uniformité des façades qui doivent s'élever à partir d'un plan rectangulaire, sans irrégularité. Les toitures devront présenter de préférence un seul faitage, munies de deux versants égaux ou non.

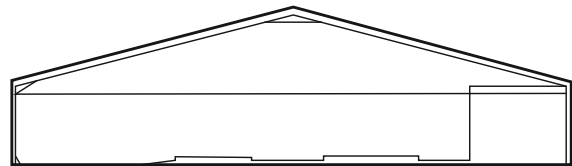
- Choix de matériaux

On recherchera à valoriser les matériaux traditionnels, tel que la pierre, la tuile, la brique et le bois brut. Le bois est le matériau qui répond le mieux à l'intégration. Sa couleur varie en fonction de la couleur de la terre et de la lumière.

Les bardages bois nécessitent un entretien qui varie selon l'essence, l'exposition et l'usage. L'épicéa, le douglas et le pin sylvestre sont les essences les plus couramment employées.

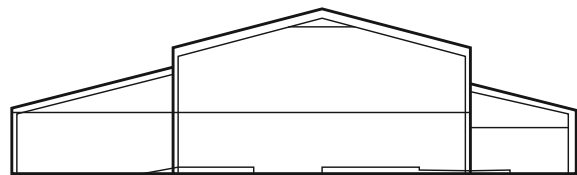
Les avantages du bois sont nombreux : sur le chantier, le bois représente un gain de temps car il est facile à mettre en œuvre. En cas d'incendie, contrairement aux idées reçues, le bois résiste mieux que d'autres matériaux car toute la structure n'est pas emportée par la chaleur de la combustion. De plus, le bois se prête facilement aux aménagements : il est toujours possible de démonter pour procéder à une extension. Pour les bâtiments d'élevage, les propriétés isolantes du bois assurent un confort thermique élevé. L'aération est meilleure, la condensation réduite et les bruits sont absorbés.

L'usage de matériaux contemporains, tels que la fibre ciment et le parpaing de ciment brut, doivent s'accompagner d'un travail de composition architecturale de qualité (vieillesse, teinte, aspect). Il conviendra de proscrire l'emploi de ces matériaux à nu et de prévoir un revêtement adapté au contexte architectural et



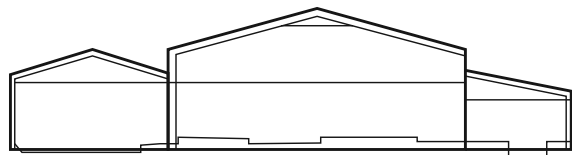
A éviter

Un bâtiment en un seul bloc aux proportions exagérées, qui ne présente pas d'avantage thermique réel et qui génère un fort impact sur le paysage



A privilégier : cas n° 1

Un bâtiment divisé en plusieurs volumes d'échelles différentes, mieux ventilés, permettant une meilleure gestion visuelle et des économies d'énergie



A privilégier : cas n° 2

Plusieurs bâtiments de masse réduite, permettant une meilleure gestion visuelle, une réduction des coûts et une véritable optimisation thermique

paysager du bâtiment. Il conviendra notamment de se rapprocher des aspects de maçonneries et couvertures traditionnelles.

En outre, deux catégories de matériaux sont à distinguer, dont les matériaux brillants et les matériaux mats. Ces derniers sont à privilégier, de par leur moindre incidence sur les paysages. L'usage de la tôle galvanisée peut être accepté, car ce matériau se patine et se matit avec le temps, favorisant son insertion et son moindre impact dans le paysage. Tout matériau dont la brillance est permanente est vivement déconseillé.

Les couvertures peuvent être en plaques de fibres-ciment, tôle ou bac acier. La tôle translucide, très pratique pour l'apport de lumière, doit être utilisée avec précaution dans les régions ensoleillées pour ne pas provoquer d'effet de serre.

- **Choix de couleurs**

Le mimétisme des couleurs constitue l'une des meilleures solutions d'insertion de la construction dans son contexte paysager. Il convient ainsi de privilégier des couleurs apparentées aux matériaux en pierre de moellons de pays ou en pierre de taille traditionnelle, notamment dans la palette suivante : ardoise, brun rouge, beige, gris silex, brun lauze, gris beige, vert foncé, vert sapin.

Toutefois, les couleurs trop brillantes, ou trop vives telles que les rouges « tuile », sont à proscrire, car elles génèrent une incidence forte sur le paysage.

Les teintes sombres sont à privilégier car elles s'avèrent plus discrètes dans le paysage, de même que les couleurs apparentées aux matériaux traditionnels soumis au vieillissement naturel (bois pierre sèche...). Les couleurs sombres et neutres permettront de diminuer et d'affiner les masses bâties au sein du paysage.

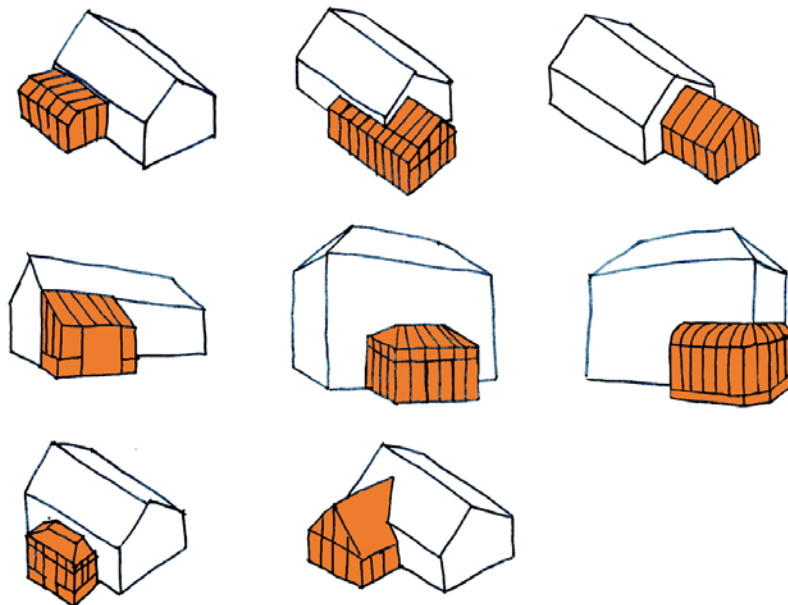
ANNEXE N° 3 : RECOMMANDATIONS POUR LES VERANDAS

Construction constituée d'acier et de verre, et parfois de bois, de fonte et de brique, la véranda prend son essor au XIX^e siècle avec les serres et jardins d'hiver ajoutées aux grandes demeures de villégiature et aux hôtels particuliers urbains. Elle se démocratise au cours du XX^e siècle, avec notamment l'essor de la construction en aluminium, jusqu'à être parfois considérée comme un simple équipement que l'on peut acheter et ajouter à sa maison. Or, l'adjonction d'une véranda représente un enjeu architectural, sur le plan esthétique et technique comme pour l'évolution des usages de la maison.

Lors de la conception de la véranda, une attention particulière devra être portée à :

- **L'usage.** Il faudra prendre le temps de réfléchir à la fonction de cette pièce supplémentaire, et à ses liens avec les autres pièces de la maison. Cela aura un impact sur la conception même de la véranda.
- **L'orientation.** L'ensoleillement est essentiel dans le projet. L'orientation détermine le type de lumière reçue à l'intérieur du volume, et surtout son comportement thermique. Ceci peut avoir une influence sur l'usage projeté (prolongement du séjour, jardin d'hiver, sas...).
- **La volumétrie.** Celle-ci devra être adaptée à la volumétrie de la maison existante.
- **L'accroche.** Pour une bonne intégration, on prêtera une attention particulière à la manière d'adosser le volume de la véranda à celui de la maison (hauteur par rapport à celle de la maison, présence de modénatures et percements existants...). L'aspect technique est ici essentiel.
- **Le style architectural de la véranda.** On adaptera le style architectural de la véranda à celui de la maison.
- **Les matériaux.** Les matériaux auront un impact sur la qualité et sur l'ambiance de cet espace supplémentaire.

L'accroche et la volumétrie :



Quelques exemples d'accroches et de volumétries de véranda par rapport au volume d'une maison existante.

Les matériaux :

- **L'acier laqué** permet d'obtenir aujourd'hui des profils à rupture de pont thermique assez fins mais à des coûts souvent plus élevés que l'aluminium. La finesse des profils joue beaucoup sur l'esthétique de la véranda, qui paraîtra d'autant plus légère. La longévité de l'acier compense son coût plus élevé. Il peut être laqué dans une large gamme de coloris. On fera appel aux compétences d'un serrurier ou d'un ferronnier.
- Si le choix se porte sur une structure en **aluminium**, on optera pour les profilés les plus fins, plus élégants et offrant une surface vitrée optimale. L'aluminium supporte mieux le poids des vitrages de grande taille.
- **Le bois** peut être utilisé aussi bien pour l'ossature que pour les encadrements des vitrages. On veillera à la nature du bois utilisé. Certains bois ont en effet une meilleure résistance aux intempéries ou aux UV, tels le chêne, le châtaignier, le pin Douglas ou le mélèze. Les bois pourront être peints ou laissés naturels. Ils nécessiteront un entretien régulier.
- La véranda pourra être posée sur un mur bahut permettant de créer une allège pouvant recevoir les vitrages. Le matériau du **mur bahut et sa finition** feront référence aux matériaux utilisés pour la maison.
- On privilégiera en général le dessin de vitrages verticaux (de type atelier), mais des vitrages de plus grandes dimensions, répondant à une écriture architecturale plus contemporaine, pourront dans certains cas être utilisés.
- Le toit ne sera pas systématiquement vitré. Il pourra être couvert soit dans le matériau de la couverture de la maison, soit en zinc ou en cuivre. La couverture du toit permettra une meilleure isolation thermique aussi bien l'été (surchauffe) que l'hiver (froid).

**ANNEXE N°4 : TABLE DE CONCORDANCE DES ARTICLES AVANT/APRES L'ENTREE
EN VIGUEUR DU NOUVEAU CODE DE L'URBANISME LE 1^{ER} JANVIER 2016
(EXTRAIT)**

Ancien article	Nouvel article	La règle
Articles L123-1	Article L.151-1 Article L.151-11 Article L.151-2 Article L.151-45...	Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ...
Article L. 123-1-5, III, 2°	Article L.151-19 Article L.151-23	Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.
Article L123-1-5, II	Article L151-11, 2°	Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner en dehors des secteurs de l'article L151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
Article L123-1-5, 15°	Article L151-12	Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
Article L111-3	Article L.111-15 et 23	Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement
Article L111-1-4	Article L111-6	Disposition relative à l'application de la loi Barnier le long des voies classées à grande circulation