

Envoyé en préfecture le 14/12/2021

Reçu en préfecture le 14/12/2021

Affiché le

SLOX

ID : 033-213302748-20211209-DCM\_062\_2021-DE

5



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE MARTILLAC

REVISION PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT **REVISE**



Verdi Conseil  
Midi Atlantique

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

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration du POS	/	/	26/09/1977
Révision partielle n°1 du POS			27/06/1985
Révision partielle n°2 du POS			08/09/1988
Révision partielle n°3 du POS			14/03/1991
Modification n°4 du POS			22/01/1998
Révision du POS/Élaboration du PLU	25/11/2002	06/06/2006	12/02/2007
Première modification du PLU	25/06/2007		20/12/2007
Deuxième modification du PLU			27/02/2014
Révision du PLU	12/12/2013	15/01/2018	25/02/2019
Modification simplifiée n°1 du PLU	27/06/2019		25/02/2021
Révision à modalités allégées	08/04/2021		
Vu pour être annexé à la décision municipale de ce jour :		Le Maire	

Envoyé en préfecture le 14/12/2021

Reçu en préfecture le 14/12/2021

Affiché le



ID : 033-213302748-20211209-DCM\_062\_2021-DE

## SOMMAIRE

PREAMBULE.....	1
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT .....	1
II. CONTENU DU RÈGLEMENT.....	1
III. PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS.....	1
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES .....	3
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....	27
I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	27
II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	35
III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	45
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....	56
V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....	66
VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	76
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER .....	84
I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	84
II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX .....	95
III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	105
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....	109
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	120



## PREAMBULE

### I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Martillac. La commune n'a pas souhaité prendre une délibération portant sur le choix d'une rédaction du règlement suivant la réforme du code de l'urbanisme.

### II. CONTENU DU RÈGLEMENT

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

- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer, identifiés ;
- Des linéaires de commerces à protéger ;
- des éléments de patrimoine et de paysage ;
- Des emplacements réservés identifiés ;
- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Le présent document est constitué :

- D'un préambule ;
- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I) ;
- De dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre II), aux zones à urbaniser (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), zones naturelles (Titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement ;
- D'annexes constituées :
  - ↪ D'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document ;
  - ↪ De la liste des principaux éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme ;
  - ↪ De la liste de végétaux (essences locales) imposée pour les haies ;
  - ↪ De la liste des emplacements réservés.

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

### III. PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS

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

- Des règles générales du code de l'urbanisme ;

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

## TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123.1 et suivants et R 123-1 et suivant du Code de l'Urbanisme, modifié par la Loi ALUR du 24 mars 2014, la loi AAAF du 13 octobre 2014 et la loi MACRON du 09 août 2015.

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

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

### *Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols*

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol à l'exception des articles R111-2, R111-3-2, R111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21 qui demeurent applicables.

Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'Urbanisme

1°) Les règles générales de l'Urbanisme fixées

Par les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

Si les constructions sont de nature :

- ❑ À porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2) ;
- ❑ À compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111- 4) ;
- ❑ À porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21).

2°) Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, L 123-7, L 313-2 (alinéa 2) du Code de l'Urbanisme qui permettent d'opposer le sursis à statuer sur les demandes d'autorisation de construire pour les travaux de constructions, installations ou opérations :

a) Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- Soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111-10) ;
- Soit la réalisation d'une opération d'aménagement ou dans un périmètre d'opération d'intérêt national ;
- Soit après la prescription de l'élaboration ou de la révision d'un Plan Local d'Urbanisme décidée par l'autorité administrative (article L 123-6).

b) A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L111-9) ;

c) lors de la prescription d'un Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) dans un secteur sauvegardé (article L 313-2 alinéa 2) ;

3°) L'article L421-6 qui précise que « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique » ;

« Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites ».

4°) Aux termes de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- Le PLU devra être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territorial ;
- Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé le 15 décembre 2015 ;
- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le Programme Local de l'Habitat, et nécessitant la modification du Plan (dernier paragraphe de l'article L 123-2) ;
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme ;
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) ;
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures et transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories ;
- La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1) ;

- ❑ La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2) ;
- ❑ La loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 dite loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (MAP) ;
- ❑ La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
- ❑ La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 dite Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) ;
- ❑ La loi n°2015-990 du 09 août 2015 dite loi MACRON.

Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme (R442-9 et suivants) ;

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental... (R431-20, L111-3-1 du Code de l'Urbanisme).

---

### Article 3 – Division du territoire en zones

---

Le territoire couvert par le PLU est partagé en plusieurs zones : zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zones naturelle et forestière.

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

#### **LES ZONES URBAINES, DITES ZONES U :**

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

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines. Les dispositions des différents chapitres du titre II s'appliquent à ces zones.

Les cinq zones identifiées sont :

- ❑ UA correspond au centre bourg (urbanisation ancienne et dense) ;
- ❑ UB correspond à l'urbanisation ancienne plus diffuse et à l'urbanisation récente et en cours dans l'enveloppe urbaine du bourg ;
- ❑ UC correspond à l'urbanisation récente et en cours de l'enveloppe urbaine du bourg ;
- ❑ UD correspond à l'urbanisation récente et en cours de l'enveloppe urbaine du bourg non raccordée à l'assainissement collectif ;
- ❑ UX est la zone d'activités située à l'entrée Est de la commune, reliée à la RD 1113 et à l'autoroute A 62 ;
- ❑ UY représente la Technopole Bordeaux Montesquieu.

#### **LES ZONES A URBANISER, DITES ZONES AU**

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

Les dispositions des différents chapitres du titre III s'appliquent à ces zones.

Les zones identifiées :

- 1AU : cette zone est destinée à l'urbanisation future à court et moyen terme, à vocation principale d'habitat ;
- 1AUx : zone de Bernin destinée à recevoir la future zone d'activités ;
- 2AU : cette zone est destinée à l'urbanisation future à court et moyen terme, à vocation principale d'habitat.

#### LES ZONES AGRICOLES, DITES ZONES A

Les dispositions du chapitre IV s'appliquent à la zone A. Elle est équipée ou non. Il s'agit de zones destinées à l'activité agricole essentiellement viticoles.

La zone A comporte un secteur At dont le règlement permet l'installation de cabanes arboricoles (STECAL).

#### LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, DITES ZONES N

Les dispositions du titre V du présent règlement s'appliquent à la zone N. Il s'agit d'une zone non équipée, actuellement naturelle et représentant un intérêt écologique et/ou paysager.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- NE : correspondant au couvent de la Solitude, une institution à l'écart des zones urbaines, pour permettre son extension éventuelle (STECAL) ;
- NL : zone naturelle de loisirs pouvant accueillir des équipements publics, collectifs et sportifs ;
- NT : zone des Sources de Caudalie leur permettant le développement de l'activité hôtelière, de restauration et de l'activité économique (STECAL) ;
- Un secteur NMH correspondant à une implantation de mobil-home.
- NEB : zone réservée à l'École des Bois (existante) permettant les adaptations si nécessaire (STECAL).

#### Article 4 – Adaptations mineures

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception :

- Des bâtiments détruits ou démolis ou de la restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques ;
- Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

#### Article 5. Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

---

#### *Article 6. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans*

---

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L. 111-15 du code de l'urbanisme). Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

---

#### *Article 7. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques*

---

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

---

#### *Article 8 – Dispositions spécifiques à l'utilisation de matériaux renouvelables, matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable*

---

Article L.111-16 du code de l'urbanisme : « Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

Article L.111-17 du code de l'urbanisme : « Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables

- ❑ 1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L.331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;
- ❑ 2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

---

#### *Article 9 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts*

---

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires au maintien des continuités écologiques, sont figurés au document graphique par des trames en damier bleu dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

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

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie de l'emprise au sol affectant la superficie du terrain cédé.

---

#### *Article 10 – Espaces boisés classés*

---

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame verte remplis de ronds verts sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme et sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 113-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

---

#### *Article 11 – Éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages*

---

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

1. En application du code de l'urbanisme, la suppression ou la modification d'un élément identifié sur les documents graphiques du règlement sont soumises à **déclaration préalable**.
2. Les **éléments et ensembles bâtis** identifiés comme devant être protégés sur les documents graphiques du règlement sont soumis au **permis de démolir**.
3. Les **éléments bâtis** et le **petit patrimoine** (bâtiments, puits, etc...) identifiés sur les documents graphiques du règlement, doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.

Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie et l'usage des matériaux d'origine. Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.

4. Les **ensembles bâtis remarquables** (propriétés, ...) identifiés sur les documents graphiques du règlement, doivent être préservés. Seront pris en compte pour cette préservation :
  - Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;

- ↻ L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, clos...);
  - ↻ La volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
  - ↻ L'aspect (matériaux et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti ;
  - ↻ Les murets doivent être préservés et dans la mesure du possible, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.
5. Les **extensions des bâtiments et ensembles bâtis** identifiés sur les documents graphiques du règlement doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.
6. Les **ensembles urbains (venelles et fronts bâtis)** identifiés sur les documents graphiques du règlement doivent être préservés. Seront pris en compte pour cette préservation :
- ↻ le type d'implantation du bâti ou murets par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, et la continuité du front bâti ou végétal existant ;
  - ↻ la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
  - ↻ l'aspect (matériaux et couleurs) des constructions qui composent le front bâti.

Les **venelles** repérées, composées de cheminements piétonniers, sont également à préserver. La création ou la rénovation du revêtement par des matériaux imperméables (ciment, bitume, etc.) sont interdites sauf si des besoins techniques avérés le justifient (accessibilité secours, services techniques...).

7. Les **murs et clôtures remarquables** identifiés sur les documents graphiques du règlement doivent être préservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition (raisons sanitaires ou de sécurité, ou de besoins techniques d'intérêt collectif...), et dans la mesure du possible, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.

Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques *ou* culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie et l'usage des matériaux d'origine. Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité.

8. Les **haies remarquables** (pour leur intérêt hydraulique, écologique et/ou paysager) identifiées sur les documents graphiques doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc. ...). Ainsi, la réalisation des voies et cheminements indiqués sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et traversant une haie à préserver, sont possibles. En dehors de ces cas particuliers :
- ↻ toute haie abattue doit être remplacée par une haie d'essence locale ;
  - ↻ si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification, sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la zone dans laquelle l'élément est identifié.
9. Les **arbres remarquables** identifiés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité. En cas d'abattage justifié, un arbre d'essence similaire devra être replanté.
10. Les **espaces verts, parcs, jardins et potagers** identifiés sur les documents graphiques du règlement doivent être protégés et sont inconstructibles, excepté pour :

- les abris légers de moins de 12 m<sup>2</sup> de surface plancher et dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 20% de la surface protégée, et dans une limite de 2,5 m de hauteur au faîtage ;

- les travaux d'entretien des constructions existantes ;

Leur modification est admise, à condition qu'elle maintienne ou améliore leur qualité et mette en valeur leurs plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de ces espaces s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à leur aménagement paysager (allées piétonnières, emmarchements, etc.).

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements publics, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes...).

**Les éléments (constructions ou bâtis) recensés au titre l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont listés à la fin du présent règlement.**

---

#### *Article 12 – Informations sur la prise en compte des risques*

---

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

- ❑ Les risques naturels liés à la composition des sols : retrait-gonflement des argiles d'aléa faible à moyen dans certains secteurs ;
- ❑ Les risques naturels liés au phénomène remontée des nappes : la sensibilité va de très faible à très forte suivant les secteurs ;
- ❑ La commune est concernée par des périmètres relatifs à la protection des captages d'eau en plusieurs sites et d'un aqueduc.

---

#### *Article 13 – Règles d'obligation de débroussaillage pour les communes forestières*

---

Sur la totalité des parcelles en zone urbaine et dans toutes les zones situées à moins de 200 m de terrain de bois, de forêts et de landes, des règles de débroussaillage s'imposent sur des largeurs de :

- ❑ 50 m aux abords des constructions de toute nature ;
- ❑ 10 m de part et d'autre de leur voie d'accès.

L'arrêté du 11/07/2005 réglementant la protection contre les incendies en Gironde impose l'obligation de laisser une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier, accessible depuis la voirie publique et permettant la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie tout en garantissant un accès au massif forestier tous les 500 m minimum.

---

#### *Article 14 – Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments*

---

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'intégralité des règles issues des pièces du Plan Local d'Urbanisme est applicable à chaque terrain issu des divisions projetées.

---

### Article 15 – Opérations d'ensemble

---

Dans le cas d'opérations d'ensemble ou de construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (lotissements, permis d'aménager ou permis de construire « groupé »...), les 16 articles du règlement de la zone concernée ne s'appliquent pas à l'ensemble du terrain d'assiette, mais à chacun des terrains issus de la division.

---

### Article 16 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition

---

L'emprise des secteurs grevés d'une « constructibilité sous conditions » situés de part et d'autre de l'aqueduc de Budos est repérée sur le plan de zonage « CS sp ». Les services instructeurs concernés sont l'ARS et Bordeaux Métropole (ou son concessionnaire).

---

### Article 17 – Autres dispositions et recommandations

---

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public et des places de stationnement doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées. (Décrets n° 99-756, n° 99-75 7, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000). Il s'agit notamment de réserver et d'aménager une place de stationnement accessible aux personnes handicapées par tranche ou fraction de cinquante places. Dans le cadre de projets globaux aboutissant à la réalisation d'au moins cinquante places de stationnement, le raisonnement s'effectue sur l'ensemble des projets. Une largeur du stationnement de 3,30 m est à respecter impérativement.

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

Avant toute construction, la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage du futur site doit être assurée.

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

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

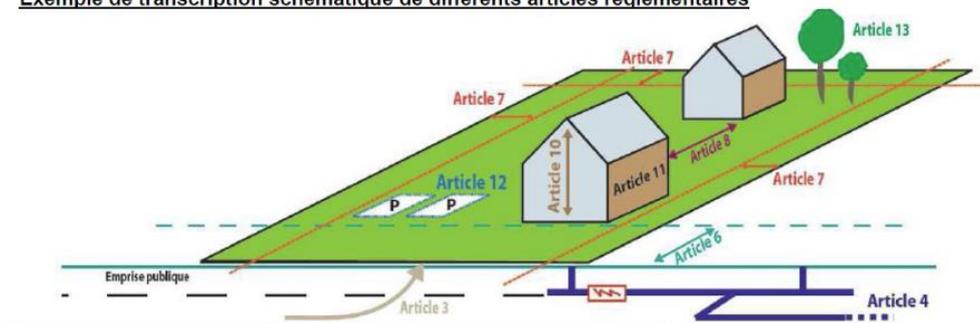
---

### Article 18 – Ouvrages spécifiques

---

Il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, écostations, abri pour arrêts de transports collectifs, postes de refoulement, etc.) nécessaire au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, et de certains ouvrages exceptionnels tels que clocher, mâts, pylônes, antennes, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

**Exemple de transcription schématique de différents articles règlementaires**



- Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 : Desserte par les réseaux.
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol des constructions.
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

**Article 19 - Palette végétale**

La plantation d'essences dans les espaces libres devra respecter d'une part, la charte de paysage de la Communauté de communes de Montesquieu et d'autre part, la charte agricole de la commune de Martillac. Ces deux chartes sont annexées au PLU et sont intégrées au règlement de certaines zones. En l'absence de référence à ces chartes, plusieurs strates d'essences locales et variées devront être constituées par :

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

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

- Liste des espèces pour la constitution de haies bocagères au niveau des zones humides et des ripisylves

Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseaux
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	x			
Frêne	<i>Fraxinus exelsior</i>	x			
Orme	<i>Ulmus minor</i>	x	x		
Aulne	<i>Alnus glutinosa</i>	x	x		
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	x	x		
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>		x	x	
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>		x	x	
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>			x	
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>			x	
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>			x	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>			x	x
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>			x	x
Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i>				x
Eglantier	<i>Rosa sp (canina, sempervirens...)</i>				x

- Liste des espèces pour la constitution de haies au niveau des reliefs agricoles

Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseaux
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	x			
Frêne	<i>Fraxinus exelsior</i>	x			
Orme	<i>Ulmus minor</i>	x	x		
Merisier	<i>Prunus avium</i>	x			
Arbousier commun	<i>Arbutus unedo</i>			x	
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>		x	x	
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>			x	
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>			x	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>			x	x
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>			x	x
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>			x	x
Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i>				x
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>				x
Eglantier	<i>Rosa sp (canina, sempersirens...)</i>				x

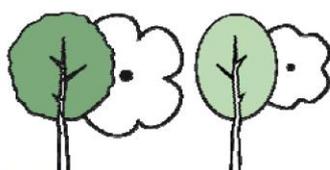
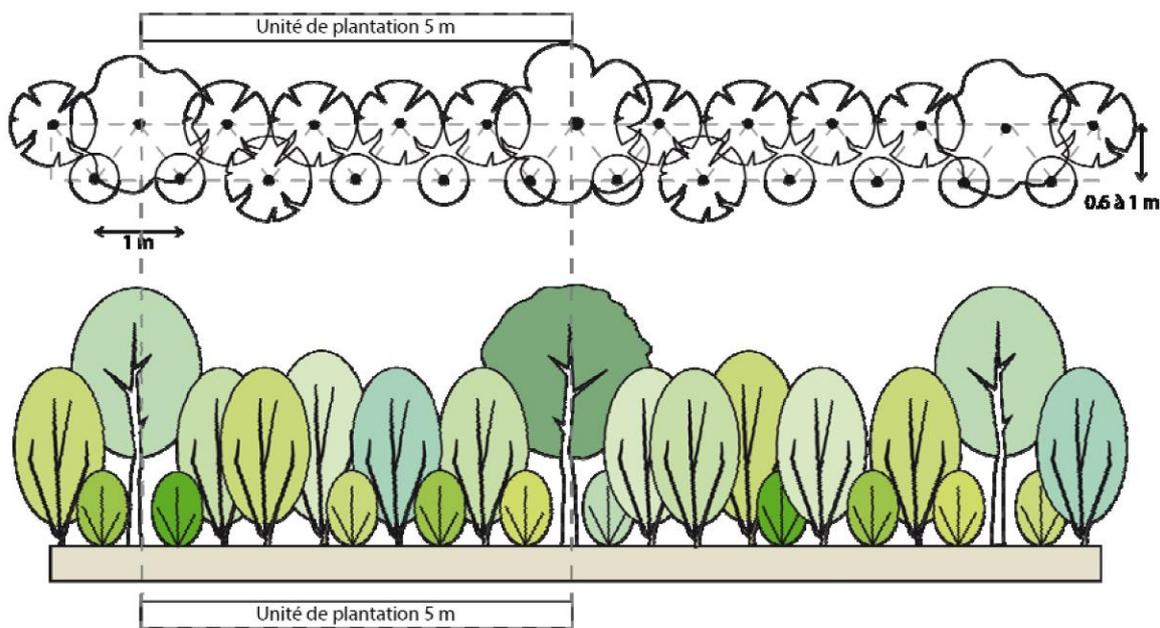
- Liste des espèces pour les quartiers sous couvert boisé

Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseaux
Pin maritime	<i>Pinus pinaster</i>	x			
Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>	x			
Chêne liège	<i>Quercus. suber</i>	x			
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	x			
Merisier	<i>Prunus avium</i>	x			
Arbousier commun	<i>Arbutus unedo</i>			x	
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>		x	x	
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>		x	x	
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>			x	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>			x	x
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>				x
Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i>				x

❑ Liste des espèces pour la constitution de haies bocagères au niveau des zones humides et des ripisylves

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

Essences à proscrire	
Nom vernaculaire	Nom latin
Arbre aux papillons	<i>Buddleja davidii</i>
Balsamine à petites fleurs	<i>Impatiens parviflora</i>
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i>
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Cerisier tardif	<i>Prunus serotina</i>
Cotonier	<i>Baccharis halimifolia</i>
Erable negundo	<i>Acer negundo</i>
Faux-vernis du japon	<i>Ailanthus altissima</i>
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>
Renouées du Japon	<i>Reynoutria japonica</i>
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Séneçon sud-africain	<i>Senecio inaequidens</i>
Solidage géant	<i>Solidago gigantea</i>



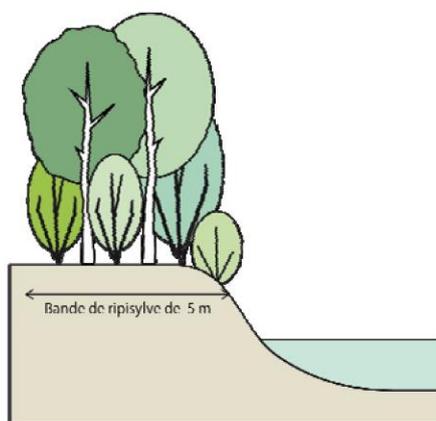
**Arbres de haut jet**



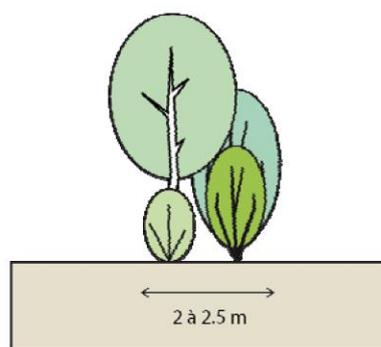
**Taillis ou arbustes**



**Arbustes et arbrisseaux**



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



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

#### Article 20 – La trame verte et bleue

Les espaces et secteurs, contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sont identifiés sur le plan de zonage et correspondent à la zone N. Ces espaces naturels sont protégés en raison d'une richesse écologique et/ou paysagère notable ainsi que de leur participation au maintien ou à la restauration des continuités écologiques.

#### Article 21 – Le changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux ont été engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à

transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone. Les destinations définies par l'article R123-9 du code de l'urbanisme sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt.

### Article 22 – Clôtures

Le 03 avril 2008, la commune a pris une délibération afin d'imposer une déclaration préalable à l'édification de clôture sur la commune de Martillac en zone urbaine mais également pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière pour les terrains situés dans les périmètres de secteur sauvegardé ou d'un site classé.

### Article 23 – Lexique et définitions

#### Affouillement – Exhaussement des sols

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

#### Aménagement

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

#### Annexe

Une annexe est une construction indépendante de la construction principale. Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions de faible emprise ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. Les annexes ont la même destination que la construction principale (article R 151-29 du code de l'urbanisme). Les annexes doivent respecter les règles d'implantation des constructions données par le document d'urbanisme. L'implantation en limite séparative peut être autorisée, sous condition de respecter une hauteur maximum au droit de la limite séparative.

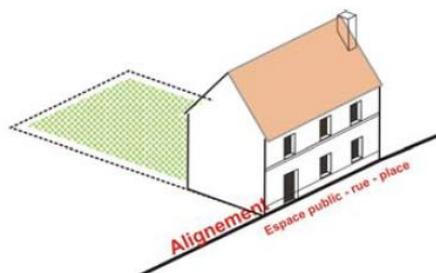
La construction d'une annexe (garage, atelier, local technique, piscine, abri de jardin, bûcher,...) est soumise à autorisation dès lors qu'elle dépasse 5m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol. Même si l'annexe n'est soumise à aucune autorisation, elle doit respecter toutes les règles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



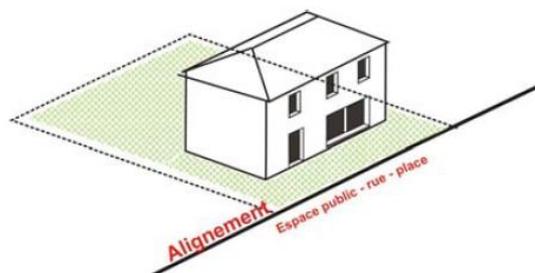
#### Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique (ou affectée à l'usage du public) et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé. Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier. Le domaine public routier comprend l'ensemble des

biens du domaine public de l'État, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L111-1 et L111-2 du code de la voirie routière).



Construction à l'alignement



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

### Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

### Bâtiment à structure légère

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

### Caravane

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

### Clôture

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

### Construction nouvelle et extension

Les extensions des constructions existantes sont incluses dans la notion de construction nouvelle. L'extension concerne tous les travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

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

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

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

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

## Contigu

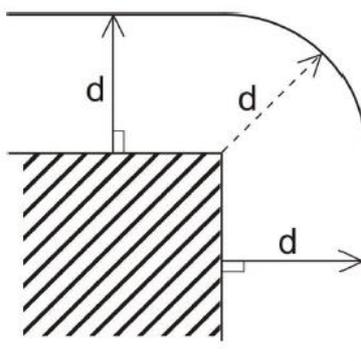
Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction ne constituent pas des constructions contiguës.

## Défrichage/Déboisement

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

## Distance (mesure des)

Les distances décrites et règlementées aux articles 6, 7 et 8 des règlements de zones sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés ou à la limite en tenant lieu.



## Emplacement Réserve : Article L 151-41 du code de l'urbanisme :

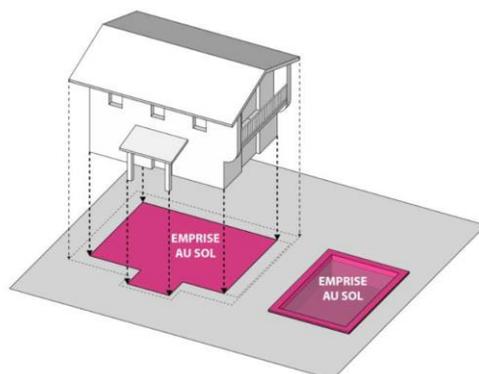
Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. - Article L152-2 du code de l'urbanisme : Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer (article L.424-1 et R.111-1 du code de l'urbanisme) qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants,

## Emprise au sol

Projection verticale du volume de la construction tous débords confondus. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre de la construction et la surface du terrain d'assiette du projet.

Dans cette projection verticale :

- Sont inclus les éléments architecturaux suivants : les terrasses, et les piscines ;
- Sont exclues les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 60 cm au-dessus du sol existant avant travaux ainsi que les passages ou cours couverts, d'usage collectif et accessibles à tous, assurant des liaisons entre les voies ou places existantes, et laissant un passage libre d'une hauteur en tout point au moins égale à 6 m.



### Emprises et voies publiques

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

### Entrepôts

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

### Espaces boisés classés

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

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

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa. Dans les bois, forêts

ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas suivants :

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

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

### **Espaces libres**

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

### **Espaces paysagers à créer ou à préserver**

Surface de terrain non occupée par des constructions devant faire l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble. Ces espaces peuvent recevoir des ouvrages hydrauliques.

### **Exploitation agricole**

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

### **Extension**

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle. Les constructions nouvelles ne sont pas considérées comme des extensions et ne bénéficient pas des règles particulières qui y sont liées.

### **Habitations légères**

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

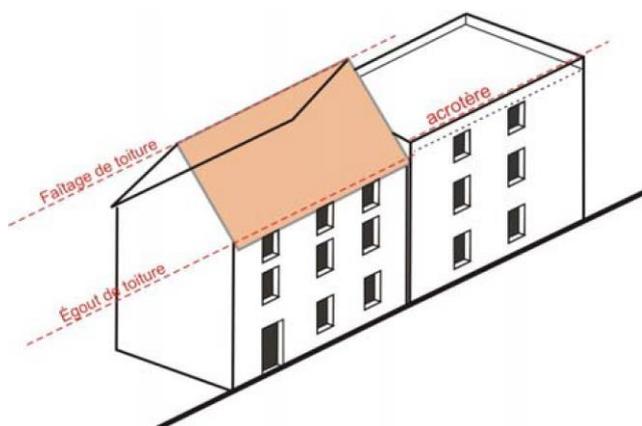
### **Hauteur**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Le radier de l'habitation devra être à une hauteur minimale de + 0,30 m du niveau de l'axe de la voie ou +0,30 m du niveau du sol naturel.

Faitage : sommet de la couverture

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

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



### Impasse

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

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

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

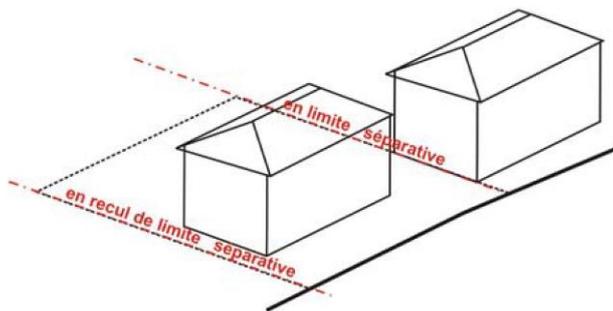
- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- Enregistrement : si la superficie de l'aire de l'installation de transit de produits minéraux ou de déchets non dangereux inertes est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, mais inférieure ou égale à 30 000 m<sup>2</sup> (rubrique 2517 des ICPE).
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

### Limites séparatives

La limite séparative est constituée par les limites d'un terrain avec un autre terrain qui ne constitue ni une voie ni une emprise publique, ni un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

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

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



Dans certaines zones, l'article 7 du règlement impose une hauteur maximale sur limite séparative et un gabarit de construction à respecter par rapport à la hauteur maximale autorisée sur la limite.

Extrait : Les constructions pourront s'implanter sur l'une des limites séparatives à condition que la hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative et dans une bande d'au moins 3,50 m de large comptée à partir de la dite limite n'excède pas 3,50 m et que la longueur maximale n'excède pas 12 m

#### **Lotissement art. L332-1 et suivants du code de l'urbanisme**

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

Article L332-1-1 : Un décret en Conseil d'État énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1 (Cf. article R332.1 suivant)

Article L332-1-2 Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.

Article L332-2 Un décret en Conseil d'État précise, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager.

Article L332-3° Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Article R332-1

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

- Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III ;
- Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;
- Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431- 24 ;
- Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;

- f. Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ;
- g. Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;
- h. Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 ;
- i. Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

### Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

### Reconstruction à l'identique (article L111-3 code de l'urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### Servitudes au titre de l'article L151-43

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

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

### Stationnement de caravanes

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

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

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

#### Article 24 - Rappels généraux pour chaque zone

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

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, à l'exception :
  - a) **de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;** (R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ;...).
  - b) **de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable;** (R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L151-19, etc.).
- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

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

#### 25 Cours d'eau et fossés

En ce qui concerne les fossés et les cours d'eau à ciel ouvert ou busés, et les ouvrages d'assainissement :

- Ils devront être conservés et entretenus par les riverains ;
- La continuité du réseau de fossés d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés doit être maintenue ou rétablie dans le cas où ces ouvrages auraient disparu. De plus, leur entretien doit être effectué par les propriétaires des parcelles traversées ou limitrophes afin d'assurer la continuité de la fonction de ce réseau ;
- Une zone non aedificandi de 30 m et de 1,50 m, respectivement de part et d'autre des cours d'eau et des fossés sera respectée.

#### 26 Dispositions particulières aux ouvrages de réseaux de transport d'électricité et de gaz

##### Électricité

Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques. Pour les postes de transformation, les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements de mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés. Les lignes électriques et poste de transformation éventuels peuvent déroger aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

## Gaz

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

### *27 Disposition concernant les lisières ville - nature*

Une marge de recul des nouvelles constructions par rapport aux espaces plantés est à respecter en application des orientations du SCoT en la matière. Des indications seront données par la mairie au cas par cas dans les certificats d'urbanisme et les permis de construire.

### *28 Disposition concernant les voiries départementales*

Le règlement départemental de voirie, de mars 2010, articles 20 à 24 et 35 à 38, s'impose pour tout aménagement en bordure d'une route départementale. Il est donné en annexe.

### *29 Disposition concernant les accès sur les voies départementales*

Afin de permettre une meilleure lisibilité des règles applicables en cas de demande d'accès sur les routes départementales sur les secteurs concernés, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Les nouveaux accès sur les RD 109, RD 214, 214E9 et RD 1113, classées en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégories, sont interdits hors agglomération ;
- Hors agglomération, dans les zones déjà bâties ou classées en zone urbaine au PLU de la commune, une étude spécifique sera engagée afin d'examiner dans quelle condition l'accès peut éventuellement être autorisé le long des RD 109, RD 214, 214E9 et RD 1113, de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégories, sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante ;
- Les nouveaux accès sur les RD 111 et RD 111E4, classées en 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégories, pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent hors agglomération, le Centre Routier Départemental Graves Entre-Deux-Mers devra être systématiquement consulté pour avis par la commune pour tout acte d'autorisation d'occupation du droit des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale ;
- Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.



## TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

### I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.422-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme, 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 L.151-19.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf ceux entrant dans l'un des cas visés à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
6. Une zone non aedificandi de 15 m de large est établie autour de l'église classée M.H.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 153-60 du code de l'urbanisme.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est de favoriser l'infiltration à la parcelle quand cela est possible (se référer à la carte d'infiltration en annexe). Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible, des ouvrages de régulation des eaux de pluie doivent être mis en place et seront conçus selon une pluie décennale et un débit de rejet régulé de 3 l/ha/s. La gestion des eaux pluviales sera conforme aux prescriptions et documents donnés dans l'annexe sanitaire 6.3.

Il est interdit de buser les fossés ou partie de fossé à ciel ouvert sur un terrain quelle que soit sa surface.

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

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat dense, de services et d'activités complémentaires de l'habitat, dans laquelle les constructions sont en ordre continu et semi continu. Cette zone correspond au centre bourg.

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

#### **ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel ;
- 1.2 - Les lotissements à usage d'activités ;
- 1.3 - Les constructions à usage agricole ;
- 1.4 - Les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UA 2 et en particulier les dépôts de ferraille, de vieux véhicules en vue de la récupération des matériaux, les installations d'élimination des déchets ;
- 1.5 – Le stationnement des caravanes et le caravaning ;

- 1.6 – Le stationnement isolé ou non de caravanes ou de mobil-homes ;
- 1.7 - L'exploitation des carrières ;
- 1.8 - Les terrains de camping ;
- 1.9 - Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques ;
- 1.10 – Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

2.1 - Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

2.2 – Sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour le voisinage, les constructions à usage d'équipement collectif de :

- Commerce ou d'artisanat
- Bureaux
- Stationnement

2.3 - Les constructions annexes à l'habitation (garages, piscines, abris de jardins...), séparées de la construction principale.

2.4 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

2.5 - L'extension des constructions existantes avant l'application du présent PLU.

2.6 - Les installations classées, à condition que toute mesure soit prise pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - ACCES**

3.1 - 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 et sous réserve du respect de l'article 682 du code civil.

3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m) et des aires de retournement pour les camions bennes (voir prescriptions avec le concessionnaire).

3.3 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, il sera exigé un sas d'entrée avec portail en recul de 3,5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu, entre autre, de façon à y placer un container de collecte des ordures ménagères.

## 2 - VOIRIE

3.5 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 5 m et son emprise de 8 m. Toutefois, cette largeur pourra être inférieure dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble.

3.6 - Elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par au plus une seule manœuvre en marche arrière. La largeur de la chaussée ne pourra en aucun cas être inférieure à 5 m sur une emprise de 8 m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m. Les voies en impasse à créer ou à prolonger ne doivent pas excéder 50 m. Toutefois, cette distance pourra être supérieure dans le cas d'un projet comportant un schéma d'aménagement permettant de desservir les unités foncières mitoyennes sous réserve du respect de l'article 682 du code civil.

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - EAU POTABLE.

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable. Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie et réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé.

### 2 - ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

4.2 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques techniques.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif des eaux usées domestiques est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique et le règlement de service de la collectivité compétente.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :

- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente ;
- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

## Eaux pluviales

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales (interdiction de les raccorder au réseau d'assainissement collectif des eaux usées : réseau séparatif) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.7 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou évacuées au caniveau.

4.8 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés devront être conservés et entretenus par les riverains.

4.9 - La continuité du réseau de fossés d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés doit être maintenue ou rétablie dans le cas où ces ouvrages auraient disparu. De plus, leur entretien doit être effectué par les propriétaires des parcelles traversées ou limitrophes afin d'assurer la continuité de la fonction de ce réseau.

4.10 - Les récupérateurs d'eaux pluviales sont à déclarer suivant le régime de la déclaration ou de l'autorisation suivant la réglementation en vigueur.

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.11 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront en souterrain.

4.12 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

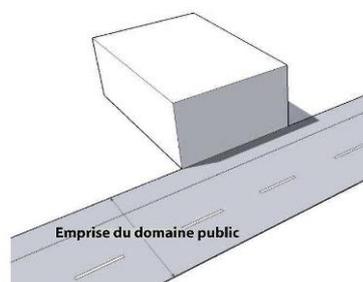
## ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Sans objet.

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

6.1 - Les constructions doivent s'implanter à l'alignement par rapport aux voies et espaces publics ou privés ouvertes à la circulation publique existants ou à créer.

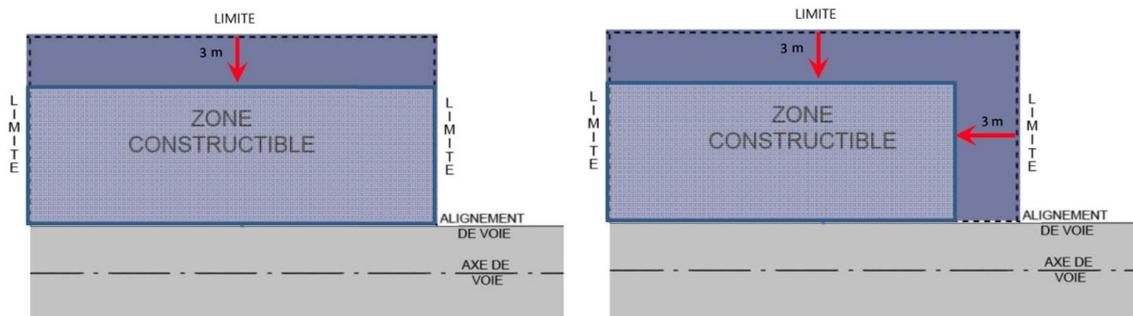
**Implantation à l'alignement**



6.2 - Il n'est pas fixé de règle dans le cas d'une implantation en semi-continu pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

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

7.1 - Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre, ou en semi continu. La distance de retrait au nu du mur de la construction par rapport aux limites séparatives restantes ne pourra être inférieure à 3 m.



Exemple en continu

Exemple en semi continu

7.2 - Les annexes isolées sont autorisées sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50m. Ces annexes isolées peuvent être implantées en limites séparatives.

7.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sous condition de leur nécessité.

7.4 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 30 m des berges des cours d'eau et ruisseaux. Cette disposition vaut pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.5 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 3 m.

8.2 - Pour les constructions annexes des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

8.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

8.4 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

9.1 – L'emprise au sol sera de 40 % maximum.

9.2 – Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Le radier de l'habitation sera à une hauteur minimale de + 0,30 m du niveau de l'axe de la voie ou du sol naturel.

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra dépasser 7 m à l'égout du toit ou 10 m au faîtage.

10.2 - La hauteur des annexes non accolées à une construction ne pourra excéder 2,50m à l'égout des toitures.

10.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux d'extension sur les constructions existantes, et en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. Dans le cas d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, l'extension peut atteindre cette hauteur.

### Bâti existant

10.4 - Dans le cas de réhabilitation des constructions existantes dépassant les hauteurs autorisées, celles-ci ne pourront donner lieu à aucune création d'usages nouveaux pour les étages et parties d'étages dépassant les hauteurs maximales relatives autorisées.

10.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### A – Constructions nouvelles

11.1 - Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

11.2 - Le stockage des déchets est situé à l'intérieur des constructions pour les logements collectifs et à l'intérieur de la propriété pour les logements individuels.

11.3 - Lorsqu'une opération réunit plusieurs terrains en vue de la création d'un ensemble unique, il peut être imposé de respecter le dispositif immobilier antérieur ou le rythme découlant de la séquence à laquelle appartient le nouvel immeuble, en constituant des immeubles séparés ayant chacun un accès indépendant et un aspect architectural différent.

11.4 - Les devantures commerciales ne doivent pas dépasser le premier étage.

11.5 - Les constructions doivent former des ensembles urbains cohérents rythmés par des ruptures pour éviter l'effet de barre.

### B – Constructions existantes

11.6 - Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition de façade de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénatures...) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

11.7 - Les nouveaux percements doivent s'inscrire dans la composition de la façade et respecter les proportions des ouvertures existantes.

11.8 - Pour les façades anciennes en pierre, en cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, la re-division de baies d'origine est interdite.

### C - Matériaux

11.9 - Le choix des matériaux doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.

11.10 - Les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie de couleur pierre de la région.

#### D – Toitures

11.11 - Les toitures seront à deux pentes minima, recouvertes de matériaux traditionnels ou d'aspect similaire et doivent présenter une pente maximum de 35%. Les tuiles seront de teinte claire (terre cuite ou vieillie, ton paillé).

11.12 - Les toitures à économie d'énergie (toiture terrasse végétalisée, panneaux solaires, installation de dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, etc.) sont autorisées. Au minimum, 30 % de la surface totale de la toiture présentera des pentes de l'ordre de 35 %.

11.13 - Les toitures des annexes adossées à un mur pourront être à une pente.

#### E - Éléments en saillie

11.14 - Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposés aux axes routiers.

11.15 - Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture.

11.16 - Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions.

#### F - Les clôtures

11.17 - La clôture sur voies et emprises publiques et privées sera constituée :

- Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 m ;
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté d'une partie en claire-voie, qui pourra être doublée d'une haie vive dans le respect des dispositions du code civil. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80 m ;
- Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande, etc.

11.18 - En limites séparatives, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2 m.

11.19 - Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

11.20 - Toutefois, la reconstruction ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

11.21 – Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont moyennes, les limites absolues ne pouvant excéder respectivement 1,80 m et 1,20 m.

11.22 – Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés à ciel ouvert ou busés permettant l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Il est exigé deux emplacements (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Ils devront être réalisés en dehors des voies publiques. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

12.2 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de :

- 60 m<sup>2</sup> de construction à usage d'activités ;
- 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salle de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc. ...).

12.3 - Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS**

13.1 – Les espaces libres créés par les immeubles en retrait doivent être obligatoirement végétalisés ou perméables.

13.2 – Les aires de stationnement découvertes doivent être obligatoirement plantées à raison d'un arbre pour deux véhicules.

13.3 – Les abattages d'arbres, sauf ceux indispensables aux constructions, sont interdits sans autorisation municipale. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.4 – Un espace non imperméabilisé libre de toute construction d'une superficie de 20 % de la parcelle doit être respecté afin de gérer l'infiltration des eaux pluviales.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Sans objet.

### **ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

15.1 - Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Les nouvelles constructions devront privilégier une implantation tirant parti d'une orientation bioclimatique.

15.2 - Apport solaire : l'orientation Sud est plus favorable qu'une orientation Nord. Il devra être recherché un maximum de vitrage au Sud.

15.3 - Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs et des plantations devra chercher à minimiser les effets des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

### **ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

16.1 - Pour toute construction, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

## II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à l'aléa de gonflement et de retrait des argiles dont le plan est annexé au présent plan local d'urbanisme.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.422-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme, pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 ;
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf ceux entrant dans l'un des cas visés à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 153-60 du code de l'urbanisme.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est de favoriser l'infiltration à la parcelle quand cela est possible (se référer à la carte d'infiltration en annexe). Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible, des ouvrages de régulation des eaux de pluie doivent être mis en place et seront conçus selon une pluie décennale et un débit de rejet régulé de 3 l/ha/s. La gestion des eaux pluviales sera conforme aux prescriptions et documents donnés dans l'annexe sanitaire 6.3.

Il est interdit de buser les fossés ou partie de fossé à ciel ouvert sur un terrain quelle que soit sa surface.

### **CARACTERES DE LA ZONE UB**

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat, de services, de commerces, et d'activités complémentaires de l'habitat, dans laquelle les constructions sont en ordre semi continu ou discontinu. Cette zone correspond à l'extension urbaine du centre bourg.

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

### **ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, agricole ;
- 1.2 - Les opérations uniquement à usage d'activités ;
- 1.3 - Les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UB 2 et en particulier les dépôts de ferraille, de vieux véhicules en vue de la récupération des matériaux, les installations d'élimination des déchets ;
- 1.4 - Le stationnement des caravanes ;
- 1.5 - Les terrains de camping et le caravaning ;

- 1.6 – Le stationnement isolé ou non de caravanes ou de mobil-homes ;
- 1.7 - Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques ;
- 1.8 - Les carrières ;
- 1.9 – Les antennes d’émission et de réception de signaux radioélectriques.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - Les installations classées à condition que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s’implantent, qu’elles n’entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d’accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2.2 - Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.
- 2.3 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.
- 2.4 - L’extension des constructions existantes avant l’application du présent PLU.
- 2.5 - Les constructions annexes à l’habitation (garages, piscines, abris de jardins...), séparées de la construction principale.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1 - ACCES

- 3.1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisins et sous réserve du respect de l’article 682 du code civil.
- 3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de sécurité pour la défense contre l’incendie et de la protection civile (voie d’au moins 3,50m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche inférieur à 3,50m).
- 3.3 - L’aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d’occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.
- 3.4 - Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.
- 3.5 - Bande d’accès : les bandes d’accès ou servitudes de passage ne peuvent rendre constructibles que 2 habitations maximum et doivent présenter une largeur minimale de 3,50 m et une longueur maximale de 50 m.

## 2 - VOIRIE

3.6 - La création des voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5 m	8 m
Voies non destinées à être incluses dans la voirie publique	3,50 m	6 m

3.7 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire. La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m. Les voies en impasse à créer ou à prolonger ne doivent pas excéder 50 m. Toutefois, cette distance pourra être supérieure dans le cas d'un projet comportant un schéma d'aménagement permettant de desservir les unités foncières mitoyennes sous réserve du respect de l'article 682 du code civil.

3.8 - L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

3.9 - Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'axe de l'accès.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 - EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable. Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie et réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé.

#### 2 - ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées

4.2 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques techniques.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif des eaux usées domestiques est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique et le règlement de service de la collectivité compétente.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :

- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente ;
- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

### Eaux pluviales

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales (interdiction de les raccorder au réseau d'assainissement collectif des eaux usées : réseau séparatif) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.7 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou évacuées au caniveau. Afin de ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les espaces libres de toutes constructions (jardins, zones de stationnement, ...) doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales.

4.8 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés devront être conservés et entretenus par les riverains.

4.9 - La continuité du réseau de fossés d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés doit être maintenue ou rétablie dans le cas où ces ouvrages auraient disparu. De plus, leur entretien doit être effectué par les propriétaires des parcelles traversées ou limitrophes afin d'assurer la continuité de la fonction de ce réseau.

4.10 - Les récupérateurs d'eaux pluviales sont à déclarer suivant le régime de la déclaration ou de l'autorisation suivant la réglementation en vigueur.

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.11 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront en souterrain.

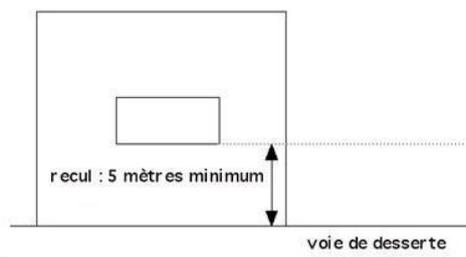
4.12 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 – Sans objet

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

6.1 - Les constructions nouvelles seront implantées selon un recul au moins égal à 5 m par rapport aux voies et espaces publics ou privés ouvertes à la circulation publique existants ou à créer, ou de toute limite s'y substituant et figurant au document graphique (marge de recul, emplacement réservé). La distance à respecter est au nu du mur.



6.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux sur les constructions existantes, et en cas de reconstruction à l'identique après sinistre et sans changement de destination.

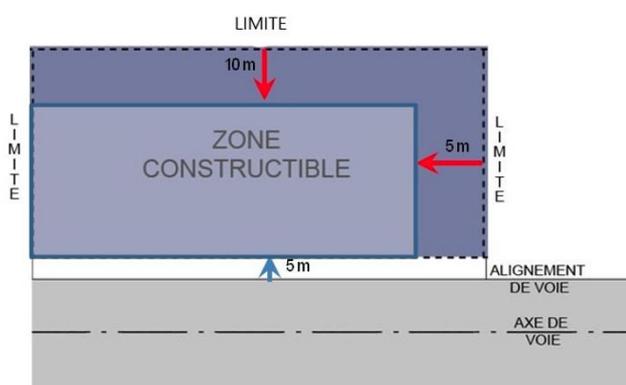
6.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

6.4 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

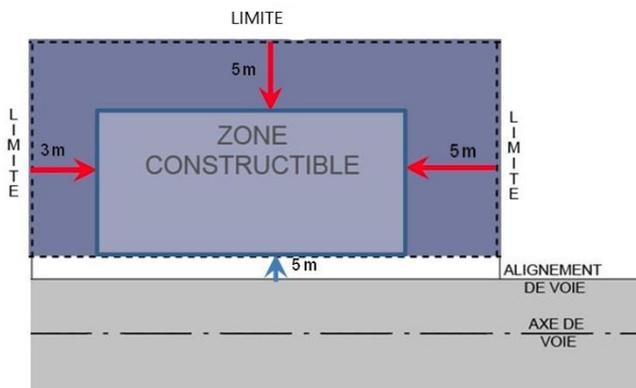
#### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions doivent être édifiées en ordre semi continu ou discontinu.

7.2 – Les distances de retrait au nu du mur de la construction par rapport aux limites séparatives restantes doivent être au minimum de 0 - 3 m - 5 m et 5 m.

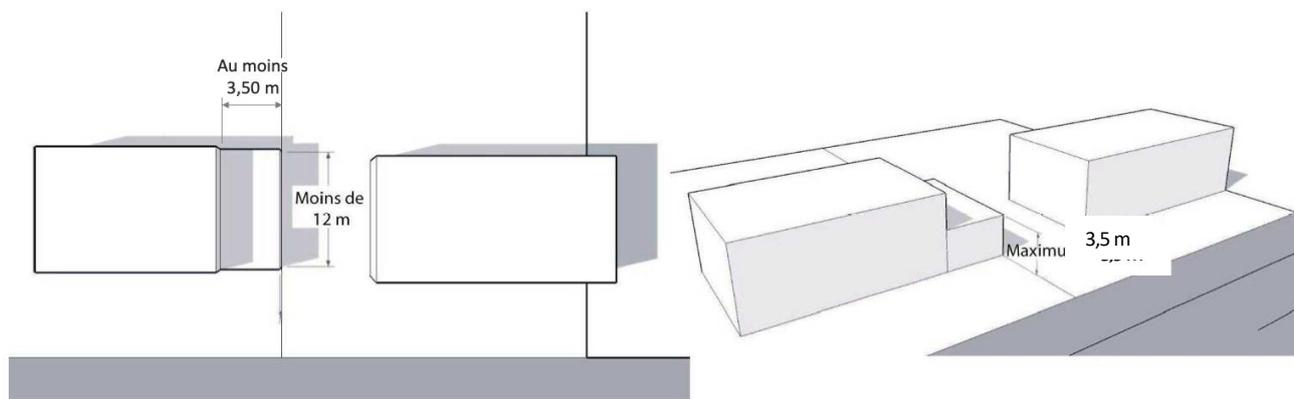


Exemple en semi continu



Exemple en discontinu

7.3 – Les constructions pourront s'implanter sur l'une des limites séparatives à condition que la hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative et dans une bande d'au moins 3,50 m de large comptée à partir de la dite limite n'excède pas 3,50 m et que la longueur maximale n'excède pas 12 m.



7.4 - Les annexes isolées sont autorisées sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas  $50 \text{ m}^2$  d'emprise au sol et que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50 m. Ces annexes isolées peuvent être implantées en limites séparatives.

7.5 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 30 m des berges des cours d'eau et ruisseaux. Cette disposition vaut pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.6 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

7.7 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 - Les constructions non contiguës devront être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la plus élevée d'entre elles. Cette distance peut être ramenée à 3 m pour les constructions en vis à vis ne comportant pas d'ouverture.

8.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

8.3 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

9.1 – L'emprise au sol sera de 40 % maximum.

9.2 – Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Le radier de l'habitation sera à une hauteur minimale de + 0,30 m du niveau de l'axe de la voie ou du sol naturel.

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra dépasser 7m à l'égout des toitures.

10.2 - La hauteur des annexes non accolées à une construction ne pourra excéder 2,50m à l'égout des toitures.

10.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux d'extension sur les constructions existantes, et en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. Dans le cas d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, l'extension peut atteindre cette hauteur.

10.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

#### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **A – Constructions nouvelles**

11.1 - Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

11.2 - Lorsqu'une opération réunit plusieurs terrains en vue de la création d'un ensemble unique, il peut être imposé de respecter le dispositif immobilier antérieur ou le rythme découlant de la séquence à laquelle appartient le nouvel immeuble, en constituant des immeubles séparés ayant chacun un accès indépendant et respectant une unité architecturale.

11.3 - Les constructions doivent former des ensembles urbains cohérents rythmés par des ruptures pour éviter l'effet de barre et créant des transparences sur les jardins.

##### **B – Constructions existantes**

11.4 - Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition de façade de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénatures...) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

11.5 - Les nouveaux percements doivent s'inscrire dans la composition de la façade et respecter les proportions des ouvertures existantes.

11.6 - Pour les façades anciennes en pierre, en cas de création de niveau supplémentaire ou de modification de la hauteur des niveaux existants, la re-division de baies de proportion d'origine est interdite.

##### **C - Matériaux**

11.7 - Le choix des matériaux doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.

11.8 - Les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie de couleur pierre de la région.

##### **D – Toitures**

11.9 - Les toitures seront à deux pentes minima, recouvertes de matériaux traditionnels ou d'aspect similaire. Les tuiles seront de teinte claire (terre cuite ou vieillie, ton paillé) et doivent présenter une pente maximum de 35 %.

11.10 - Les toitures à économie d'énergie (toiture terrasse végétalisée, panneaux solaires, installation de dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,..) sont autorisées. Au minimum, 30 % de la surface totale de la toiture présentera des pentes de l'ordre de 35 %.

11.11 - Les toitures des annexes adossées à un mur pourront être à une pente.

## E - Éléments en saillie

11.12 - Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers.

11.13 - Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture.

11.14 - Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions.

## F - Les clôtures

11.15 - La clôture sur voies et emprises publiques et privées sera constituée :

- Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 m ;
- Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté d'une partie en claire-voie, qui pourra être doublée d'une haie vive dans le respect des dispositions du code civil. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80 m ;
- Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande, etc.

11.16 - En limites séparatives, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2 m.

11.17 - Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

11.18 - Toutefois, la reconstruction ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

11.19 – Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont moyennes, les limites absolues ne pouvant excéder respectivement 1,80 m et 1,20 m.

11.20 – Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés à ciel ouvert ou busés permettant l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation. La superficie à prendre en compte pour le stationnement sera conforme à la réglementation en vigueur :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé 2 aires de stationnement par logement sur la parcelle ;
- Pour les autres constructions, il doit être aménagé des aires de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire d'une surface de plancher :
  - inférieure à 500 m<sup>2</sup>, il est imposé une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - supérieure à 500 m<sup>2</sup>, une place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les établissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraites : une place de stationnement par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les 30 premières chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux

services communs, et une place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les chambres supplémentaires.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les espaces libres créés par les immeubles en retrait doivent être obligatoirement végétalisés.

13.2 - Les aires de stationnement découvertes doivent être obligatoirement plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 véhicules.

13.3 - Les abattages d'arbres, sauf ceux indispensables aux constructions, sont interdits sans autorisation municipale. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.4 - Les espaces libres de toutes constructions (jardins, zones de stationnement, ...) doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales. Un espace non imperméabilisé, libre de toute construction d'une superficie de 30 % de la superficie de la parcelle doit être respecté afin de gérer l'infiltration des eaux pluviales.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

14.1 - Sans objet.

### **ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

15.1 - Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Les nouvelles constructions devront privilégier une implantation tirant parti d'une orientation bioclimatique.

15.2 - Apport solaire : l'orientation Sud est plus favorable qu'une orientation Nord. Il devra être recherché un maximum de vitrage au Sud.

15.3 - Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs et des plantations devra chercher à minimiser les effets des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

### **ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

16.1 - Pour toute construction, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.



### III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à l'aléa de gonflement et de retrait des argiles dont le plan est annexé au présent plan local d'urbanisme.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.422-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme, pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 ;
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf ceux entrant dans l'un des cas visés à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 153-60 du code de l'urbanisme.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est de favoriser l'infiltration à la parcelle quand cela est possible (se référer à la carte d'infiltration en annexe). Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible, des ouvrages de régulation des eaux de pluie doivent être mis en place et seront conçus selon une pluie décennale et un débit de rejet régulé de 3 l/ha/s. La gestion des eaux pluviales sera conforme aux prescriptions et documents donnés dans l'annexe sanitaire 6.3.

Il est interdit de buser les fossés ou partie de fossé à ciel ouvert sur un terrain quelle que soit sa surface.

#### **CARACTERES DE LA ZONE UC**

Dans la zone UC, la construction s'y fait en ordre semi-continu et discontinu. Il s'agit d'une zone réservée principalement à l'habitat individuel où les bâtiments sont construits en recul par rapport à l'alignement.

#### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôts et agricole ;
- 1.2 - Les opérations uniquement à usage d'activités de services ;
- 1.3 - Les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UC 2 et en particulier les dépôts de ferraille, de vieux véhicules en vue de la récupération des matériaux, les installations d'élimination des déchets ;
- 1.4 - Le stationnement des caravanes ;
- 1.5 - Les terrains de camping et le caravaning ;
- 1.6 – Le stationnement isolé ou non de caravanes et de mobil-homes ;

1.7 - Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques ;

1.8 - Les carrières ;

1.9 – Les antennes d'émissions et de réception de signaux radioélectriques.

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 - Les installations classées peuvent être considérées comme un service usuel des zones urbaines à condition que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent, qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.2 - Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

2.3 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

2.4 - L'extension des constructions existantes avant l'application du présent PLU.

2.5 - Les constructions annexes à l'habitation (garages, piscines, abris de jardins), séparées de la construction principale.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - ACCES.**

3.1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et sous réserve du respect de l'article 682 du code civil.

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

3.3 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

3.5 - Bande d'accès : les bandes d'accès ou servitudes de passage ne peuvent rendre constructible que 2 habitations maximum et doivent présenter une largeur minimale de 3,50 m et une longueur maximale de 80 m.

## 2 - VOIRIE

3.6 - La création des voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5 m	8 m
Voies non destinées à être incluses dans la voirie publique	3,50 m	6 m

3.7 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire. La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m. Les voies en impasse à créer ou à prolonger ne doivent pas excéder 80 m. Toutefois, cette distance pourra être supérieure dans le cas d'un projet comportant un schéma d'aménagement de principe permettant de desservir les unités foncières mitoyennes sous réserve du respect de l'article 682 du code civil.

3.8 - L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

3.9 - Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès.

### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 - EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable. Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie et réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé.

#### 2 - ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées

4.2 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques techniques.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique et du règlement de service de la collectivité compétente.

4.4 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et conformément au règlement du service d'assainissement non collectif. Une demande d'autorisation doit être faite au département en cas de rejet

d'effluents sur un fossé départemental. Pour les opérations d'ensemble, une étude d'assainissement devra être réalisée préalablement à toute autorisation. Pour les habitations existantes, toute évacuation des eaux et matières non traitées dans le milieu naturel est interdite.

4.5 - Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.6 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.7 - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'assainissement est soumise :

- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente ;
- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

En l'absence de réseau collectif d'eaux usées, l'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire et/ou environnementale, peut exiger qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute demande d'autorisation.

### Eaux pluviales

4.8 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.9 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou évacuées au caniveau. Afin de ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les espaces libres de toutes constructions (jardins, zones de stationnement, ...) doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales.

4.10 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés devront être conservés et entretenus par les riverains.

4.11 - La continuité du réseau de fossés d'assainissement pluvial à ciel ouvert doit être maintenue ou rétablie dans le cas où ces ouvrages auraient disparu. De plus, leur entretien doit être effectué par les propriétaires des parcelles traversées ou limitrophes afin d'assurer la continuité de la fonction de ce réseau.

4.12 - Les récupérateurs d'eaux pluviales sont à déclarer suivant le régime de la déclaration ou de l'autorisation suivant la réglementation en vigueur.

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.13 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront en souterrain.

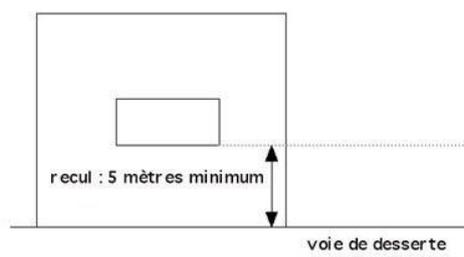
4.14 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

## ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 – En agglomération, les constructions nouvelles seront implantées selon un recul au moins égal à 5 m par rapport aux voies et espaces publics ou privés ouvertes à la circulation publique existants ou à créer. La distance à respecter est au nu du mur. Hors agglomération, toutes les constructions devront être implantées selon un recul de 25 m par rapport à l'axe de la R.D. 109 et 5 m par rapport à l'alignement des autres voies et espaces publics ou privés ouvertes à la circulation publique existants ou à créer.



6.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux sur les constructions existantes, et en cas de reconstruction à l'identique après sinistre et sans changement de destination.

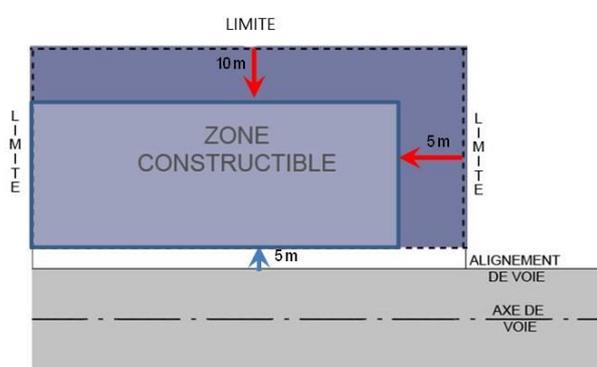
6.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous condition de leur nécessité.

6.4 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

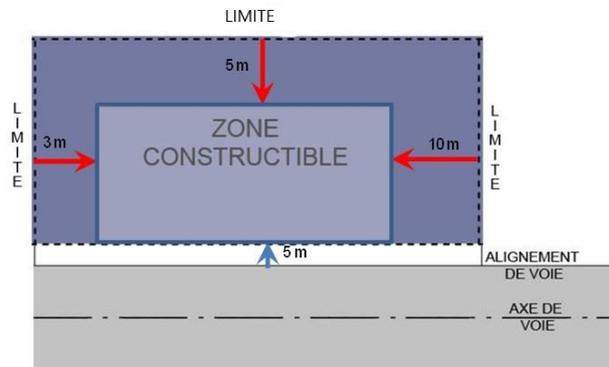
## ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées en semi-continu et en discontinu.

7.2 – Les distances de retrait au nu du mur de la construction par rapport aux limites séparatives restantes doivent être au minimum de 0 - 3 m - 5 m et 10 m.

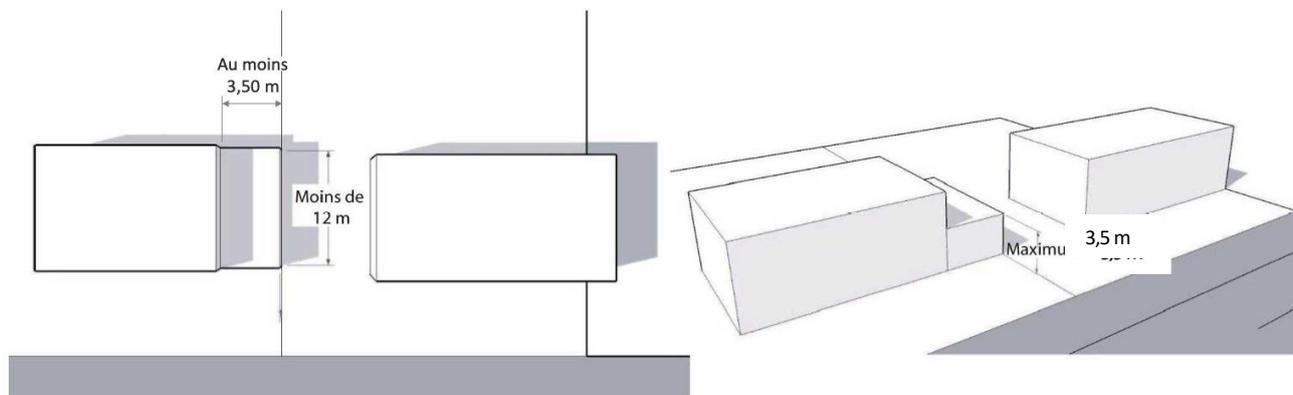


Exemple en semi continu



Exemple en discontinu

7.3 – Les constructions pourront s’implanter sur l’une des limites séparatives à condition que la hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative et dans une bande d’au moins 3,50 m de large comptée à partir de la dite limite n’excède pas 3,50 m et que la longueur maximale n’excède pas 12 m.



7.4 - Les annexes isolées, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50 m, peuvent être implantées en limites séparatives.

7.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

7.6 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 30 m des berges des cours d'eau et ruisseaux. Cette disposition vaut pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.7 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 - Les constructions non contiguës devront être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la plus élevée d'entre elles. Cette distance peut être ramenée à 3 m pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas d'ouverture.

8.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

8.3 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

9.1 - Pour les constructions à usage d'habitation, d'artisanat, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements collectifs, l'emprise au sol ne doit pas excéder 30 % de la surface du terrain.

9.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux sur les constructions existantes, et en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

9.3 – Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Le radier de l'habitation sera à une hauteur minimale de + 0,30 m du niveau de l'axe de la voie ou du sol naturel.

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra dépasser 7 m à l'égout des toitures.

10.2 - La hauteur des annexes non accolées à une construction ne pourra excéder 2,50m à l'égout du toit.

10.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux d'extension sur les constructions existantes, et en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. Dans le cas d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, l'extension peut atteindre cette hauteur.

10.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### A – Constructions nouvelles

11.1 - Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

11.2 - Lorsqu'une opération réunissant plusieurs terrains en vue de la création d'un ensemble unique, il peut être imposé de respecter le dispositif immobilier antérieur ou le rythme découlant de la séquence à laquelle appartient le nouvel immeuble, en constituant des immeubles séparés ayant chacun un accès indépendant et un aspect architectural différent.

11.3 - Les constructions doivent former des ensembles urbains cohérents rythmés par des ruptures pour éviter l'effet de barre et créant des transparences sur les jardins.

### B – Constructions existantes

11.4 - Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition de façade de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénatures...) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

11.5 - Les nouveaux percements doivent s'inscrire dans la composition de la façade et respecter les proportions des ouvertures existantes.

11.6 - Pour les façades anciennes en pierre, en cas de création de niveau supplémentaire ou de modification de la hauteur des niveaux existants, la re-division de baies de proportion d'origine est interdite.

### C - Matériaux

11.7 - Le choix des matériaux doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.

11.8 - Les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie de couleur pierre de la région.

### D – Toitures

11.9 - Les toitures seront à deux pentes minima, recouvertes de matériaux traditionnels ou d'aspect similaire et doivent présenter une pente maximum de 35%. Les tuiles seront de teinte claire (terre cuite ou vieillie, ton paillé).

11.10 - Les toitures à économie d'énergie (toiture terrasse végétalisée, panneaux solaires, installation de dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,..) sont autorisées. Au minimum, 30 % de la surface totale de la toiture présentera des pentes de l'ordre de 35 %.

11.11 - Les toitures des annexes adossées à un mur pourront être à une pente.

#### E - Éléments en saillie

11.12 - Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers.

11.13 - Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture.

11.14 - Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions.

#### F - Les clôtures

11.15 - La clôture sur voies et emprises publiques et privées sera constituée :

- Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 m ;
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté d'une partie en claire-voie, qui pourra être doublée d'une haie vive dans le respect des dispositions du code civil. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80 m ;
- Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande, etc.

11.16 - En limites séparatives, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2 m.

11.17 - Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

11.18 - Toutefois, la reconstruction ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

11.19 – Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont moyennes, les limites absolues ne pouvant excéder respectivement 1,80 m et 1,20 m.

11.20 – Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés à ciel ouvert ou busés permettant l'écoulement des eaux.

### **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation. La superficie à prendre en compte sera conforme au règlement en vigueur :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé 2 aires de stationnement par logement ;
- Pour les autres constructions, il doit être aménagé des aires de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire d'une surface de plancher :

- ↻ inférieure à 500 m<sup>2</sup>, il est imposé une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- ↻ supérieure à 500 m<sup>2</sup>, une place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- ☐ Pour les établissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraites : une place de stationnement par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les 30 premières chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et une place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les chambres supplémentaires.

### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Dans les opérations à usage d'habitation (ensembles d'habitation ou lotissements) portant sur 3 lots ou 3 logements minimum, 10% de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Ces espaces, libres de toute construction, pourront être plantés d'arbres de haute tige (essences locales). Exceptionnellement, il pourra être envisagé une répartition différente des 10 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié.

13.2 - Les aires de stationnement découvertes doivent être obligatoirement plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 véhicules.

13.3 - Les abattages d'arbres, sauf ceux indispensables aux constructions, sont interdits sans autorisation municipale.

13.4 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.5 - L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les aires de jeux pour les enfants des résidents devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

13.6 - Sur chaque parcelle individuelle, il sera demandé un minimum de 40 % d'espace vert planté.

13.7 - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Sans objet.

### **ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

15.1 - Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Les nouvelles constructions devront privilégier une implantation tirant parti d'une orientation bioclimatique.

15.2 - Apport solaire : l'orientation Sud est plus favorable qu'une orientation Nord. Il devra être recherché un maximum de vitrage au Sud.

15.3 - Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs et des plantations devra chercher à minimiser les effets des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

### **ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

16.1 - Pour toute construction, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.





#### IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Une partie de cette zone est soumise à l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme qui impose, par rapport à la RD 1113, un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à l'aléa de gonflement et de retrait des argiles dont le plan est annexé au présent plan local d'urbanisme.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.422-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme, pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme à l'article L. 151-19 ;
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf ceux entrant dans l'un des cas visés à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 151-51 du code de l'urbanisme.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est de favoriser l'infiltration à la parcelle quand cela est possible (se référer à la carte d'infiltration en annexe). Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible, des ouvrages de régulation des eaux de pluie doivent être mis en place et seront conçus selon une pluie décennale et un débit de rejet régulé de 3 l/ha/s. La gestion des eaux pluviales sera conforme aux prescriptions et documents donnés dans l'annexe sanitaire 6.3.

Il est interdit de buser les fossés ou partie de fossé à ciel ouvert sur un terrain quelle que soit sa surface.

#### CARACTERES DE LA ZONE UD

La zone UD est constituée d'un tissu urbain pavillonnaire localisé dans des secteurs excentrés de l'agglomération. Cette localisation ne permet pas d'envisager la réalisation à court terme du réseau public d'assainissement. La densité des constructions doit être adaptée à cette contrainte. Son occupation du sol se caractérise essentiellement par des constructions de faible hauteur implantées ponctuellement.

Il s'agit d'une zone où les bâtiments sont édifiés en recul par rapport à l'alignement et en ordre discontinu.

Elle contient deux secteurs :

- ❑ UDH, propriété du château Lantic, comprenant un projet de construction d'hôtel et de restaurants ;
- ❑ UDA, secteur à l'ouest de Vigneau-de-Bas, bénéficiant d'une OAP qui s'impose à toute opération d'aménagement.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UD 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôts, agricole, artisanal ;
- 1.2 - Les opérations à usage d'activités ;
- 1.3 - Les installations classées non prévues à l'article UD2 ;
- 1.4 - Le stationnement isolé ou non de caravanes ou de mobil-homes ;
- 1.5 - Les terrains de camping et de caravanning ;
- 1.6 - Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques ;
- 1.7 - Les carrières ;
- 1.8 - Les dépôts à l'extérieur de bâtiment de toute nature et en particulier ceux en vue de la récupération des matériaux ;
- 1.9 – Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques.

### **ARTICLE UD 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 - Les installations classées peuvent être considérées comme un service usuel des zones urbaines à condition que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent, qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2.2 - Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.
- 2.3 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article UD 11.
- 2.4 – Les commerces et activités de services.
- 2.5 - L'extension des constructions existantes avant l'application du présent PLU.
- 2.6 - Les constructions annexes à l'habitation (garages, piscines, abris de jardins), séparées de la construction principale.
- 2.7 – L'aménagement du secteur UD<sub>A</sub> doit être réalisé suivant les préconisations de l'OAP correspondante.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1 - ACCES

- 3.1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par

l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et sous réserve du respect de l'article 682 du code civil.

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

3.3 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

3.5 - Bande d'accès : les bandes d'accès ou servitudes de passage ne peuvent rendre constructible que 2 habitations maximum et doivent présenter une largeur minimale de 3,50 m et une longueur maximale de 80 m.

## 2 - VOIRIE

3.6 - La création des voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5 m	8 m
Voies non destinées à être incluses dans la voirie publique	3,50 m	6 m

3.7 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation légale, conforme au code de la route est obligatoire. La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m. Les voies en impasse à créer ou à prolonger ne doivent pas excéder 80 m. Toutefois, cette distance pourra être supérieure dans le cas d'un projet comportant un schéma d'aménagement de principe permettant de desservir les unités foncières mitoyennes sous réserve du respect de l'article 682 du code civil.

3.8 - L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

3.9 - Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès.

## **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable. Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie et réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé.

## 2 - ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

4.2 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et conformément au règlement du service d'assainissement non collectif. Une demande d'autorisation doit être faite au département en cas de rejet d'effluents sur un fossé départemental. Pour les opérations d'ensemble, une étude d'assainissement devra être réalisée préalablement à toute autorisation. Pour les habitations existantes, toute évacuation des eaux et matières non traitées dans le milieu naturel est interdite.

4.3 - Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 – Le raccordement au réseau collectif des eaux usées domestiques est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique et du règlement et de service de la collectivité compétente.

4.5 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, notamment pour les opérations d'ensemble, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

4.6 - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'assainissement est soumise :

- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit de raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente ;
- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

En l'absence de réseau collectif d'eaux usées, l'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire et/ou environnementale, peut exiger qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute demande d'autorisation.

### Eaux pluviales

4.7 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou évacuées au caniveau. Afin de ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les espaces libres de toutes constructions (jardins, zones de stationnement, ...) doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales.

4.9 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés devront être conservés et entretenus par les riverains.

4.10 - La continuité du réseau de fossés d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés doit être maintenue ou rétablie dans le cas où ces ouvrages auraient disparu. De plus, leur entretien doit être effectué par les propriétaires des parcelles

traversées ou limitrophes afin d'assurer la continuité de la fonction de ce réseau.

4.11 - Les récupérateurs d'eaux pluviales sont à déclarer suivant le régime de la déclaration ou de l'autorisation suivant la règlementation en vigueur.

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.12 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront en souterrain.

4.13 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

### ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UD4 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

5.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

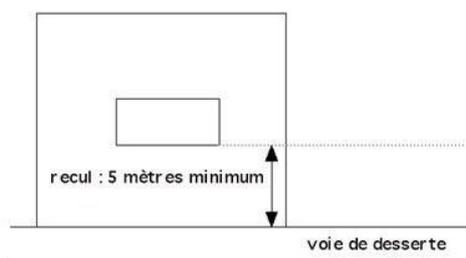
### ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 – Le long de la RD 1 113, les reculs seront au minimum de :

- ❑ 35 m pour les habitations ;
- ❑ 25 m pour les autres constructions.

6.2 – Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 m minimum des voies de desserte existantes ou à créer publiques ou privées et espaces publics ouverts à la circulation publique.

6.3 – En agglomération, les constructions nouvelles seront implantées selon un recul au moins égal à 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et espaces publics ouverts à la circulation publique existantes ou à créer.



6.4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux sur les constructions existantes, et en cas de reconstruction à l'identique après sinistre et sans changement de destination.

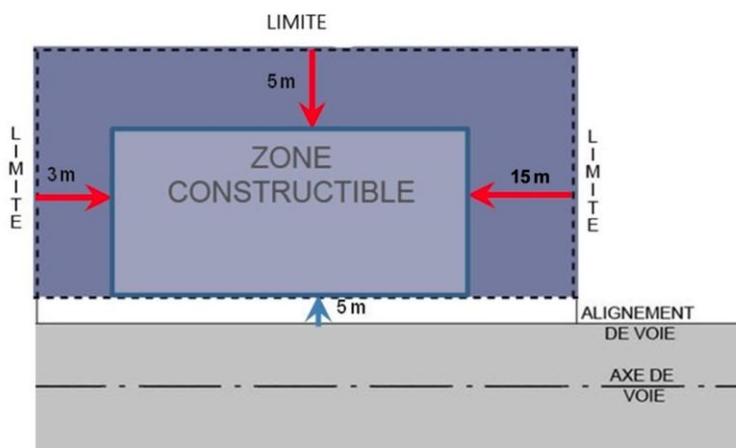
6.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

6.6 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu.

7.2 – Les distances de retrait au nu du mur de la construction par rapport aux limites séparatives doivent être de 15 m sur une limite séparative et de 5 m sur les deux autres (5 m, 5 m, 5 m et 15 m).



7.3 - Les annexes isolées, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50m, peuvent être implantées en limites séparatives.

7.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

7.5 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 30 m des berges des cours d'eau et ruisseaux. Cette disposition vaut pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.6 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 - Les constructions non contiguës devront être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale au double de la plus élevée d'entre elles. Cette distance peut être ramenée à 5 m pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture.

8.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

8.3 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

## **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1 - Pour les constructions, l'emprise au sol ne doit pas excéder 30 % de la surface du terrain.

9.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux sur les constructions existantes, et en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

9.3 – Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Le radier de l'habitation sera à une hauteur minimale de + 0,30 m du niveau de l'axe de la voie ou du sol naturel.

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra dépasser 7 m à l'égout des toitures.

10.2 - La hauteur des annexes non accolées à une construction ne pourra excéder 2,50m à l'égout du toit.

10.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux d'extension sur les constructions existantes, et en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. Dans le cas d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, l'extension peut atteindre cette hauteur.

10.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

#### **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### A – Constructions nouvelles

11.1 - Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

11.2 - Lorsqu'une opération réunit plusieurs terrains en vue de la création d'un ensemble unique, il peut être imposé de respecter le dispositif immobilier antérieur ou le rythme découlant de la séquence à laquelle appartient le nouvel immeuble, en constituant des immeubles séparés ayant chacun un accès indépendant et un aspect architectural différent.

11.3 - Les constructions doivent former des ensembles urbains cohérents rythmés par des ruptures pour éviter l'effet de barre et créant des transparences sur les jardins.

##### B – Constructions existantes

11.4 - Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition de façade de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénatures, etc.) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

11.5 - Les nouveaux percements doivent s'inscrire dans la composition de la façade et respecter les proportions des ouvertures existantes.

11.6 - Pour les façades anciennes en pierre, en cas de création de niveau supplémentaire ou de modification de la hauteur des niveaux existants, la division nouvelle de baies de proportion d'origine est interdite.

##### C - Matériaux

11.7 - Le choix des matériaux doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.

11.8 - Les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie de couleur pierre de la région.

## D – Toitures

11.9 - Les toitures seront à deux pentes minima, recouvertes de matériaux traditionnels ou d'aspect similaire et doivent présenter une pente maximum de 35 %.

11.10 – Les tuiles seront de teinte claire (terre cuite ou vieillie, ton paillé).

11.11 - Les toitures à économie d'énergie (toiture terrasse végétalisée, panneaux solaires, installation de dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,..) sont autorisées. Au minimum, 30 % de la surface totale de la toiture présentera des pentes de l'ordre de 35 %.

11.12 - Les toitures des annexes adossées à un mur pourront être à une pente.

## E - Éléments en saillie

11.13 - Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers.

11.14 - Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture.

11.15 - Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions.

## F - Les clôtures

11.16 - La clôture sur voies et emprises publiques et privées sera constituée :

- Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 m ;
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté d'une partie en claire-voie, qui pourra être doublée d'une haie vive dans le respect des dispositions du code civil. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80 m
- Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande, etc.

11.17 - En limites séparatives, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2 m.

11.18 - Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

11.19 - Toutefois, la reconstruction ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

11.20 – Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont moyennes, les limites absolues ne pouvant excéder respectivement 1,80 m et 1,20 m.

11.21 – Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés à ciel ouvert ou busés permettant l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation. La superficie à prendre en compte pour le stationnement sera

conforme à la réglementation en vigueur. Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé 2 aires de stationnement par logement.

### **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Dans les constructions à usage d'habitation, 50 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts plantés. Ces espaces, libres de toute construction, pourront être plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

Exceptionnellement, il pourra être envisagé une répartition différente des 50 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié.

13.2 - Les aires de stationnement découvertes doivent être obligatoirement plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 véhicules.

13.3 - Les abattages d'arbres, sauf ceux indispensables aux constructions, sont interdits sans autorisation municipale.

13.4 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.5 - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Sans objet.

### **ARTICLE UD15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

15.1 - Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Les nouvelles constructions devront privilégier une implantation tirant parti d'une orientation bioclimatique.

15.2 - Apport solaire : l'orientation Sud est plus favorable qu'une orientation Nord. Il devra être recherché un maximum de vitrage au Sud.

15.3 - Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs et des plantations devra chercher à minimiser les effets des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

### **ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

16.1 - Pour toute construction, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.



## V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Une partie de cette zone est soumise à l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme qui impose, par rapport à la RD 1113, un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.422-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf ceux entrant dans l'un des cas visés à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 153-60 du code de l'urbanisme.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est de favoriser l'infiltration à la parcelle quand cela est possible (se référer à la carte d'infiltration en annexe). Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible, des ouvrages de régulation des eaux de pluie doivent être mis en place et seront conçus selon une pluie décennale et un débit de rejet régulé de 3 l/ha/s. La gestion des eaux pluviales sera conforme aux prescriptions et documents donnés dans l'annexe sanitaire 6.3.

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX correspond à la zone d'activités située à l'entrée Est de la commune en relation directe avec la RD 1113 et l'autoroute A 62.

Elle englobe des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal, de services, de bureaux ou industriel.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UX 1 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS

#### Sont interdits :

- 1.1 - Les occupations et utilisations du sol citées à l'article UX2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées ;
- 1.2 - Les constructions à usage d'habitations ;
- 1.3 - Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitation ;
- 1.4 - Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- 1.5 – Les activités de stockage massif de granulats, graves, terres, matériaux de remblais, etc. ;
- 1.6 - Les dépôts de déchets de toute nature à l'exception des dépôts temporaires organisés pour les besoins du service public, pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination ;

1.7 - Les carrières, les gravières et les affouillements du sol en vue de l'extraction de matériaux ;

1.8 - Les terrains de camping et de caravanning ;

1.9 - Les constructions provisoires ou de caractère précaire, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;

1.10 – Le stationnement des caravanes.

## **ARTICLE UX 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- Les constructions à usage professionnel, les installations techniques d'intérêt public ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique ;
- Les installations classées correspondant aux besoins de la dite activité ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone ;
- Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone ;
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b du code de l'urbanisme ;
- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 alinéa c du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc.) ;
- Les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques excepté le long de la RD 214 ;
- Les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

2.2 - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau. L'extension des logements pourra être égale à 30 % de surface de plancher du logement existant sans que la surface totale du bâtiment n'excède 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - ACCES**

3.1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

3.3 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

3.5 - La création ou l'aménagement d'accès sur les routes départementales hors agglomération pourra être refusé si les conditions de sécurité l'exigent.

2 - VOIRIE

3.6 - La création des voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	6 m	10 m
Voies non destinées à être incluses dans la voirie publique	5 m	8 m

3.7 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire. La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.8 - L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

3.9 - Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès.

**ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1- EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable. Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie et réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé.

2 – ASSAINISSEMENT (eaux domestiques et industrielles)

4.2 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, en respectant Les caractéristiques techniques et dans les conditions du code de la santé publique et du règlement de service de la collectivité compétente. Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdites dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

4.3 – En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute évacuation dans le milieu naturel des eaux et matières usées non traitées des habitations existantes est interdite.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.6 - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :

- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente ;
- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

### 3 – EAUX PLUVIALES

4.7 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'eaux pluviales (fossé, caniveau ou réseau enterré ; interdiction de les raccorder au réseau d'assainissement collectif des eaux usées : réseau séparatif) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert et busés devront être conservés et entretenus par les riverains.

4.9 - La continuité du réseau de fossés d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés doit être maintenue ou rétablie dans le cas où ces ouvrages auraient disparu. De plus, leur entretien doit être effectué par les propriétaires des parcelles traversées ou limitrophes afin d'assurer la continuité de la fonction de ce réseau.

### 4 – AUTRES RESEAUX.

4.10 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront en souterrain.

4.11 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

4.12 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunication en terrain privé. Ceux-ci comprennent les raccordements entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

4.13 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain des gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

## **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 - Non réglementé

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- ❑ 75 m par rapport à l'axe de la route départementale 1113 ;
- ❑ 25 m par rapport à l'axe des R.D. 214, 214<sup>E9</sup> pour les constructions à usage d'habitation ;
- ❑ 20 m par rapport à l'axe des R.D. 214, 214<sup>E9</sup> pour les autres constructions ;
- ❑ 10 m par rapport à l'axe des autres voies et espaces publics ou privés ouverts à la circulation publique existants ou à créer.

6.2 - Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa 6.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- ❑ Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...) à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices) ;
- ❑ La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

L'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

6.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

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

7.1 – Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives ou mitoyennes.

7.2 – Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

7.3 - Une implantation différente pourra être admise pour les extensions de bâtiments existants implantés différemment avant la date d'approbation du PLU, justifiée par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain.

7.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

7.5 - Aucune nouvelle construction ne sera implantée à moins de 30 m des berges des cours d'eau et ruisseaux. Cette disposition vaut pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

8.1 – La distance entre 2 bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.

## **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1 - L'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

9.2 - Pour les bâtiments à usage d'habitation, l'emprise au sol maximale est de 170 m<sup>2</sup>, extension comprise.

9.3 - Ces règles s'appliquent également dans le cas d'aménagement de bâtiments existants.

9.4 – Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Le radier de l'habitation devra être à une hauteur minimale de + 0,40 m du niveau de l'axe de la voie.

10.1 - La hauteur absolue des constructions ne pourra excéder 9 m à l'égout du toit.

10.2 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, pylônes, etc.).

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

#### **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **1. Traitement des façades**

11.1 - Étant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.

##### **1.1 Murs**

11.2 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.3 - Seront interdits :

- Les couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction ;
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages, etc.

##### **1.2 Revêtement des façades**

11.4 - Les revêtements de façades seront mats. Les couleurs seront choisies dans la palette de couleurs définies par la charte paysagère intercommunale annexée au présent PLU.

11.5 – Les surfaces réfléchissantes sont interdites à l'exception des parois vitrées.

11.6 – Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- Bardages métalliques ;
- Bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques, colorées ou cérusées) ;
- Maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lazuré, peint) ;

- ❑ Revêtement de façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teinte. Les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment pourront recevoir un traitement différencié. Les éléments de finition du bâtiment, tels que les angles, les coiffes, les encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

## **2. Couverture, qualité des matériaux de couverture**

11.7 - Vu la spécificité de la zone, le principe retenu pour le traitement des toitures est l'utilisation d'acrotères pour les bâtiments à bardages métalliques.

### **2.1 Forme**

11.8 - Vu la spécificité de la zone et les impératifs techniques liés aux bâtiments de commerce, d'activités ou d'industrie, les toitures des bâtiments seront dissimulées derrière des acrotères.

11.9 - Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles,...

11.10 - Les toitures à économie d'énergie sont autorisées.

### **2.2 Ouvertures dans le plan de la toiture**

11.11 - Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés s'ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

### **2.3 Souches de cheminées et ouvrages techniques**

11.12 - Il s'agit d'éviter que les couvertures ne se peuplent d'ouvrages techniques nombreux et sans ordre.

11.13 - Des souches de cheminées pourront être créées pour permettre le passage des différents sorties de toiture : chaudière, ventilation, climatisation, etc.

11.14 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères. Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie ne permet pas l'implantation derrière les acrotères, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc.).

## **3. Clôtures**

11.15 - Les clôtures sur voies publiques seront composées de haies vives doublées ou non de grillages ou de murs bahut, ou des lisses, ne dépassant pas la hauteur de 2,00m au-dessus du sol. Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande, etc.

11.16 – Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés à ciel ouvert ou busés permettant l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

## **1. Normes**

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les commerces : quatre places de stationnement par 100m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : quatre places de stationnement par 80m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : deux places de stationnement par 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.3 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.4 - En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.2 ci-dessus.

## **2. Mode de réalisation**

12.5 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

### **ARTICLE UX 13 - ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS**

13.1 - L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante en particulier en périphérie des parcelles, qui sera décrite dans les plans du projet de construction (suivant les objectifs fixés de la charte paysagère intercommunale).

13.2 – A l'intérieur des parcelles, les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison de 15 à 20 % de la surface en périphérie avec un minimum de 12 m d'épaisseur sur la façade principale (hors de la fenêtre d'accès limitée à 10 m de large). De plus, les espaces libres non imperméabilisés seront constitués soit par un tapis végétal continu, soit par un espace planté d'arbres. Il sera alors préféré les plantations en masse plutôt que les arbres isolés sur pelouse. Il sera planté 9 arbres à raison de 100m<sup>2</sup> de terrain hors surface construite. Les plantations seront réalisées avec des espèces locales (cf. palette végétale de la charte paysagère intercommunale).

13.3 - Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements.

13.4 – Des rideaux de végétation (arbustes et arbres tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.5 – Des rideaux de végétation (haies mixtes composées essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieur ainsi que les dépôts et les déchets autorisés liés ou nécessaires à l'activité.

13.6 – Les plantations existantes seront conservées au maximum. Les sujets abattus seront remplacés.

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

13.8 - Un espace non imperméabilisé, libre de toutes constructions, d'une superficie minimum de 30 % de la surface de la parcelle doit être respecté afin de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Sans objet.

#### **ARTICLE UX 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

15.1 - Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Les nouvelles constructions devront privilégier une implantation tirant parti d'une orientation bioclimatique.

15.2 - Apport solaire : l'orientation Sud est plus favorable qu'une orientation Nord. Il devra être recherché un maximum de vitrage au Sud.

15.3 - Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs et des plantations devra chercher à minimiser les effets des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

#### **ARTICLE UX 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

16.1 - Pour toute construction, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique



## VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Une partie de la zone est soumise à l'application du plan d'exposition au bruit (PEB) approuvé le 25/11/1986 concernant l'aérodrome Bordeaux-Léognan-Saucats. Il fixe des prescriptions d'urbanisme spéciales délimitant des zones diversement exposées au bruit en évaluant la gêne due à cette nuisance.

Le règlement de cette zone se substitue au Règlement d'Aménagement de Zone de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Site Bordeaux Montesquieu.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager, ceux mentionnés à l'article R.421-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises aux dispositions des articles R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf ceux entrant dans l'un des cas visés à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
6. Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 153-60 du code de l'urbanisme.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est de favoriser l'infiltration à la parcelle quand cela est possible (se référer à la carte d'infiltration en annexe). Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible, des ouvrages de régulation des eaux de pluie doivent être mis en place et seront conçus selon une pluie décennale et un débit de rejet régulé de 3 l/ha/s. La gestion des eaux pluviales sera conforme aux prescriptions et documents donnés dans l'annexe sanitaire 6.3.

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY correspond au site de la Technopole Bordeaux Montesquieu. Il s'agit de terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations pour la recherche fondamentale ou appliquée et à usage industriels nécessaires aux activités de haute technologie. Elle se situe à l'extrémité Ouest de la commune et se compose de deux secteurs reportés sur le plan de zonage.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UY 1 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits notamment :

- 1.1 - Les bâtiments à usage d'entrepôt ;
- 1.2 - Les terrains de campings, le stationnement des caravanes ;
- 1.3 - L'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux ;
- 1.4 - Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;

1.5 - Les dépôts de toute nature ;

1.6 - Les constructions à usage d'habitations ;

1.7 – L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.

## **ARTICLE UY 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

2.1 - Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique ou qu'elles soient nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif :

- Les bâtiments de bureaux, d'activités, d'ateliers, de laboratoires, et entrepôts liés à l'activité;
- Les bâtiments industriels nécessaires aux activités de haute technologie ou similaires ainsi que des établissements d'enseignement, de formation et de diffusion de la culture scientifique et technique auprès du grand public ;
- Les installations techniques d'intérêt public ;
- Les équipements et services nécessaires aux occupants du site : hôtellerie, restauration, commerces, administration, service d'accueil, santé, documentation, commercialisation, équipements sociaux, culturels et sportifs ; des services relatifs à la communication, à la formation, à la diffusion technologique (cette liste n'est pas exhaustive) ;
- Les résidences hôtelières sociales ;
- Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité ;
- Les éléments de superstructures.

2.2 – L'extension des constructions et bâtiments existants.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - ACCES**

3.1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

3.3 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. Les accès privés sur les voies internes au lotissement sont interdits à moins de 10m des carrefours.

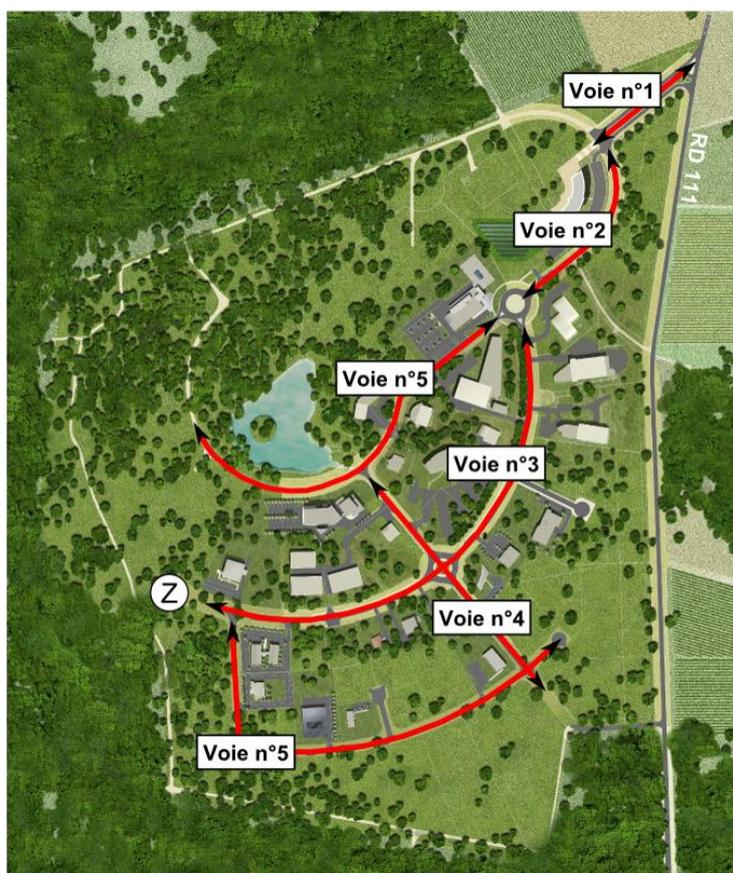
3.5 - La création ou l'aménagement d'accès sur les routes départementales hors agglomération pourra être refusé si les conditions de sécurité l'exigent.

## 2 - VOIRIE

3.6 - Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.

3.7 - Le tracé des voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minima suivantes seront respectées :

- ❑ Voies de desserte principale de 25 m de large ;
- ❑ Voies de desserte secondaire de 15 m de large ;
- ❑ Point de passage obligé Z pour une voie de desserte principale de 25 m de large reporté sur le plan de zonage (voir plan avec schéma de voirie).



3.8 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.

3.9 - L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

3.10 - Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès.

3.11 – Les voiries internes aux parcelles devront répondre aux caractéristiques suivantes :

- Voie unidirectionnelle d'une largeur de chaussée de 3 m minimum ;

- Voie bidirectionnelle d'une largeur de chaussée de 5 m minimum.

3.12 - Il n'y aura qu'un accès par établissement sur une voie publique. Un second accès sur la même voie est autorisé si la longueur du terrain sur cette voie est supérieure à 20 m.

#### **ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable. Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie et réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé.

##### **2 – ASSAINISSEMENT (eaux domestiques et industrielles)**

4.2 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

4.3 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.4 - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :

- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente ;
- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

##### **3 – EAUX PLUVIALES**

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette.

4.6 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, il est préconisé un traitement naturel des eaux pluviales par le biais d'aménagements tels que réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

4.8 - La continuité du réseau de fossés d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés doit être maintenue ou rétablie dans le cas où ces ouvrages auraient disparu. De plus, leur entretien doit être effectué par les propriétaires des parcelles traversées ou limitrophes afin d'assurer la continuité de la fonction de ce réseau.

##### **4 – AUTRES RESEAUX.**

4.9 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement en souterrain.

4.10 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

4.11 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunication en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

4.12 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain des gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

#### **ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 – Non réglementé

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

6.1 - Les constructions devront respecter un recul par rapport aux voies et espaces publics ou privés ouverts à la circulation publique existants ou à créer.

6.2 – Sauf indications contraires portées au document graphique, les reculs à observer seront de :

- 15 m minimum par rapport à l'alignement de la RD111 ou de limite d'emprise qui s'y substitue ;
- 10 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies et espaces publics ou privés ouverts à la circulation publique existants ou à créer.

6.3 – Une implantation différente peut être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, lignes électriques, château d'eau ...).

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

7.1 - Tout bâtiment doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 m. Le long de l'espace boisé classé (EBC) qui borde la RD.111, cette distance pourra être réduite à 5 m.

7.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

7.3 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 30 m des berges des cours d'eaux et ruisseaux et de 10 m du plan d'eau. Cette disposition vaut pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

8.1 – Non réglementé

#### **ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1 - L'emprise au sol ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

9.2 – Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m à la rive du toit.

10.2 – Les superstructures ou faitages ne pourront dépasser 15 m, sauf contraintes techniques très spécifiques.

## **ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les projets doivent s'appuyer sur les lignes directrices d'une architecture qui aura pour référence la qualité environnementale. A cet égard, la réalisation de toitures végétalisées est fortement recommandée, ainsi que l'occupation des toitures par des panneaux solaires.

11.1 - Étant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés doivent respecter les prescriptions suivantes :

### **1. Constructions**

11.2 - Des volumétries simples sont imposées. La sobriété est privilégiée. Les pastiches d'architecture traditionnelle ou étrangère sont interdits.

11.3 - Les constructions projetées doivent s'intégrer dans le paysage en utilisant les ressources d'une architecture fonctionnelle dans un choix judicieux des matériaux et des couleurs.

11.4 – Les critères qui permettront d'apprécier l'intégration des constructions dans cet ensemble seront principalement les matériaux, l'opportunité de leur utilisation et la qualité de leur mise en œuvre.

11.5 - Les couleurs vives seront limitées à quelques éléments architecturaux.

11.6 - Dans le cas de bardages métalliques, les bardages monochromes sont imposés.

11.7 - Tous les bâtiments annexes, dans la mesure où ils sont justifiés, devront être de qualité égale au bâtiment principal.

11.8 – Les couleurs des bardages et enduits seront conformes au nuancier de la charte paysagère (voir annexe).

11.9 – Les enseignes devront s'intégrer de manière harmonieuse avec le bâtiment et l'environnement. En particulier, la taille des graphismes devra rester suffisamment discrète de manière à ne pas compromettre l'harmonie tant des façades et des ouvertures que de l'ensemble de la ZAC. Elles devront se limiter au logo et / ou la raison sociale de l'entreprise. Elles seront intégrées, dans la mesure du possible, au bâti. Le projet d'enseigne sera joint à la demande de permis de construire. Devront être clairement mentionnées la forme, la matière, les couleurs, les dimensions qui la composent ainsi que son implantation précise. Les enseignes lumineuses ne sont pas autorisées. Ultérieurement, toute installation de nouvelle enseigne, venant en complément du projet joint à la demande de permis de construire, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation. L'implantation de panneaux publicitaires est interdite sur les lots.

### **2. Aires de stockage extérieures**

11.10 – Afin de préserver les riverains, les aires de stockage seront conçues de manière à ne pas être vues depuis les espaces publics. Dans tous les cas, elles seront ceinturées par une bande boisée ou paysagère.

### **3. Transformateur**

11.11 – L'ensemble des transformateurs nécessaires à l'opération sera, soit inclus aux bâtiments en respectant le parti architectural de ceux-ci, soit insérés dans un ensemble paysager.

### **4. Clôtures**

11.12 – L'édification de clôtures en limite de propriété n'est pas souhaitée dans le cadre de l'aménagement global de la zone. Cependant, dans le cas contraire, elles sont réglementées. Les clôtures sur voie publique seront constituées d'un dispositif à claire-voie : grillage (type rilsanisé vert avec poteaux et cornières de couleur verte) doublé, côté espace public, d'une clôture végétale (haie avec insertion d'arbres d'espèces locales - cf. liste des espèces recommandées / charte paysagère intercommunale). Leur hauteur sera limitée à 2 m. Les clôtures pleines ne seront pas autorisées.

11.13 – Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés à ciel ouvert ou busés permettant l'écoulement des eaux.

### **ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- Une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher construite, pour les bureaux ;
- Une places de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les ateliers et laboratoires ;
- Une places de stationnement par 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les entrepôts et magasins dépendants d'une activité autorisée sur la zone ;
- Une place par chambre pour les hôtels ;
- Une place par 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- 20 places pour 100 m<sup>2</sup> pour les activités culturelles.

12.3 - La possibilité de créer du stationnement sur 2 bandes de 10 m (zone non aedificandi) sera autorisée sous réserve du respect de l'article 12.5.

12.4 – Les parkings pourront être aménagés dans les zones non aedificandi en respectant autant que possible les plantations et arbres existants.

12.5 – Les aires de stationnements seront implantées à 4 m minimum des emprises des voies, des limites séparatives entre les lots.

12.6 – Des prescriptions différentes pourront être appliquées dans l'intérêt collectif du respect des végétaux existants.

### **ARTICLE UY 13 - ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS**

13.1 – La charte paysagère de la Communauté de Communes de Montesquieu s'impose pour tout aménagement paysager.

13.2 - Le boisement étant une caractéristique du site, il est impératif de conserver cette qualité et donc, les implantations de bâtiments, de voies, de parkings sont faites en fonction de celui-ci.

13.3 – Les marges de recul en bordures de voies seront enherbées ou traitées en jardins d'agrément ; les arbres dans ces espaces seront conservés dans la mesure du possible.

13.4 – Une bande de 10 m en périphérie de chaque lot devra rester libre de toute construction ou aménagement, sauf pour les accès et en cas de réalisation d'un parking à surface poreuse sur une des façades latérales. Cette bande de 10 m devra faire l'objet d'un aménagement paysager, conforme à la charte paysagère.

13.5 – Le plan paysager devra être conçu de manière à dissimuler par un écran végétal les aires de manœuvre, de service, de manutention pouvant être perçues des espaces communs ou des parcelles voisines.

13.6 – Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées d'arbres d'alignement (Cf. liste des espèces recommandées – charte paysagère intercommunale), à raison d'un arbre de haute tige toute les 3 travées de parking simple ou double.

13.7 – La zone non aedificandi le long de la RD111 doit être traité comme une espace naturel végétalisé (Cf. liste des espèces recommandées – charte paysagère intercommunale).

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

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Sans objet.

#### **ARTICLE UY 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

15.1 - Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Les nouvelles constructions devront privilégier une implantation tirant parti d'une orientation bioclimatique.

15.2 - Apport solaire : l'orientation Sud est plus favorable qu'une orientation Nord. Il devra être recherché un maximum de vitrage au Sud.

15.3 - Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs et des plantations devra chercher à minimiser les effets des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

#### **ARTICLE UY 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

16.1 - Pour toute construction, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

### TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

#### I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à l'aléa de gonflement et de retrait des argiles dont le plan est annexé au présent plan local d'urbanisme.

Certains secteurs sont soumis au risque de remontée de nappes phréatiques de sensibilité très faible à très élevée.

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

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager, ceux mentionnés à l'article R.421-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises aux dispositions des articles R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf ceux entrant dans l'un des cas visés à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 153-60 du code de l'urbanisme.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est de favoriser l'infiltration à la parcelle quand cela est possible (se référer à la carte d'infiltration en annexe). Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible, des ouvrages de régulation des eaux de pluie doivent être mis en place et seront conçus selon une pluie décennale et un débit de rejet régulé de 3 l/ha/s. La gestion des eaux pluviales sera conforme aux prescriptions et documents donnés dans l'annexe sanitaire 6.3.

Les opérations d'ensemble devront se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui lui correspond.

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

Il s'agit de terrains destinés à une urbanisation future prenant en compte un aménagement global de la zone. Les zones 1AUa à 1AUe ont une densité identique aux zones résidentielles qui les entourent.

Il s'agit des secteurs géographiques :

- 1AUa : « Hermitage-Nord »
- 1AUb : « Impasse de la Morelle »
- 1AUc : « Route de Bernadon »
- 1AUd : « Beaulieu »
- 1AUe : « Impasse de la Prairie – Étang du bourg »

La commune souhaite s'inscrire dans une réflexion durable, la maîtrise de son développement étant un enjeu majeur. Actuellement, les zones 1AU définies dans le cadre du PLU sont desservies par les réseaux (voies publiques, eau, électricité, assainissement). Les stations d'épuration (situées à Bernin sur Martillac et à Cadaujac dans la limite de 600 EH réservés pour la commune de Martillac) sont opérationnelles et peuvent accueillir les effluents des nouveaux habitants comme prévu dans le PLU et dans la limite des capacités restantes.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDIT

#### Sont interdits :

- Les lotissements à usage d'activités ;
- Les établissements industriels classés ou non ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations et travaux divers prévus aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sport ouvertes au public ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanes ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les abris isolés fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation (habitations légères de loisirs, les résidences mobiles, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances) ;
- Les dépôts ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques.

### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont autorisées à condition que l'ouverture à l'urbanisation se réalise de manière coordonnée à l'échelle des secteurs présentés dans le document d'orientations particulières d'aménagement du PLU et en cohérence avec la capacité des voiries et réseaux divers existants ou à créer.

La zone 1AU comprend des terrains soumis à des risques de retrait-gonflement des argiles où les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions liées à ce risque (cf. annexe du PLU) mais également de remontée de nappes phréatiques (cf. rapport de présentation).

#### **Sont admises sous conditions, sur l'ensemble des zones 1AU :**

- Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant des habitations s'inscrivant dans un schéma d'organisation sur l'ensemble du secteur concerné et telles que définies dans le programme de l'orientation d'aménagement correspondante ;
- Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- A condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :
  - Les aires de stationnement citées à l'article R.442-2, alinéa b du code de l'urbanisme ;
  - Les annexes ;
  - Les clôtures.

- ❑ Les constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des réseaux divers) ;
- ❑ Dans le respect de l'application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme :
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre ;
  - La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5 du code de l'urbanisme, du respect des principales caractéristiques de ce bâtiment et de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - ACCES

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

3.2 – Le raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité, approche de virage ou de carrefour...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

3.4 - La création ou l'aménagement d'accès sur les routes départementales hors agglomération pourra être refusé si les conditions de sécurité l'exigent.

3.5 – Les opérations d'habitat groupé devront comporter un espace conçu pour y placer des containers de collecte des ordures ménagères dont la capacité reste à définir en fonction des opérations d'ensemble. Pour faciliter leur collecte, ils devront se situer au plus près de l'emprise publique.

#### 2 – VOIRIE

3.6 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères (se référer aux prescriptions du prestataire), de la protection civile ou de services publics. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 5 m. Elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

3.7 - Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules de services publics et être en conformité avec les normes et caractéristiques géométriques appliquées par le SDIS. Elles devront permettre l'intégration des cheminements doux (piétons, cyclistes, etc.).

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitations) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5 m	8 m
Voies non destinées à être incluses dans la voirie publique	4 m	5 m

3.9 – Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au bon fonctionnement des réseaux divers.

#### **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable. Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie et réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé.

##### 2 - ASSAINISSEMENT

###### Eaux usées

4.2 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, en respectant les caractéristiques techniques. Le raccordement au réseau est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

4.3 – Le raccordement au réseau collectif des eaux usées domestiques est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique et du règlement de service de la collectivité compétente.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :

- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente) ;
- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

### Eaux pluviales

4.5 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les aménagements ou ouvrages (bassins, noues, etc.) nécessaires à la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales et de capacité suffisante à l'opération.

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront dirigées vers un dispositif de régulation conçu dans le cadre du projet.

4.7 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés devront être conservés et entretenus par les riverains.

4.8 - La continuité du réseau de fossés d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés doit être maintenue ou rétablie dans le cas où ces ouvrages auraient disparu. De plus, leur entretien doit être effectué par les propriétaires des parcelles traversées ou limitrophes afin d'assurer la continuité de la fonction de ce réseau.

4.9 - Les récupérateurs d'eaux pluviales sont à déclarer suivant le régime de la déclaration ou de l'autorisation suivant la réglementation en vigueur.

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.10 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, situées au droit du terrain d'assiette.

4.11 – Les réseaux (électriques, téléphoniques, télédistribution, etc.) doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux, y compris pour les travaux de remplacement ou de renforcement des installations techniques. Il doit être prévu le raccordement (fourreau) à la fibre optique.

4.12 – Toute construction et tout changement d'affectation ou transformation en logement devra prévoir un local suffisamment dimensionné pour recevoir les containers. Les nouvelles voies en impasse doivent avoir un point de collecte aménagé pour les ordures ménagères en limite de la voie publique et accessible.

### **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 - La destination des terrains doit répondre aux exigences des conditions définies à l'article 2.

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

6.1 - Dans les zones 1AU, les constructions devront s'implanter selon un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et espaces publics ou privés ouverts à la circulation publique existants ou à créer. Ces retraits seront traités sous forme d'espaces verts exceptés les accès véhicules.

6.2 - En dehors des panneaux de l'agglomération, ces distances sont portées à :

- ❑ 25 m pour les habitations et 20m pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RD 214<sup>E9</sup> ;
- ❑ 15 m pour toutes les constructions par rapport à l'axe de la RD 111<sup>E4</sup>.

6.3 - Les piscines (enterrées ou non) ne pourront être implantées dans la bande comprise entre la construction principale et l'alignement.

6.4 – Des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées pour :

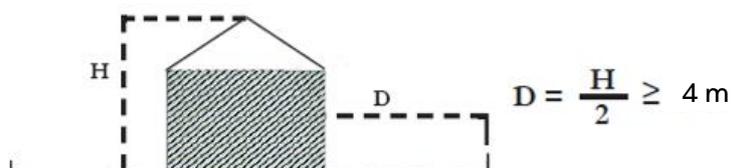
- ❑ Des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité, accès) ;
- ❑ L'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci ;
- ❑ Les annexes ;
- ❑ Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

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

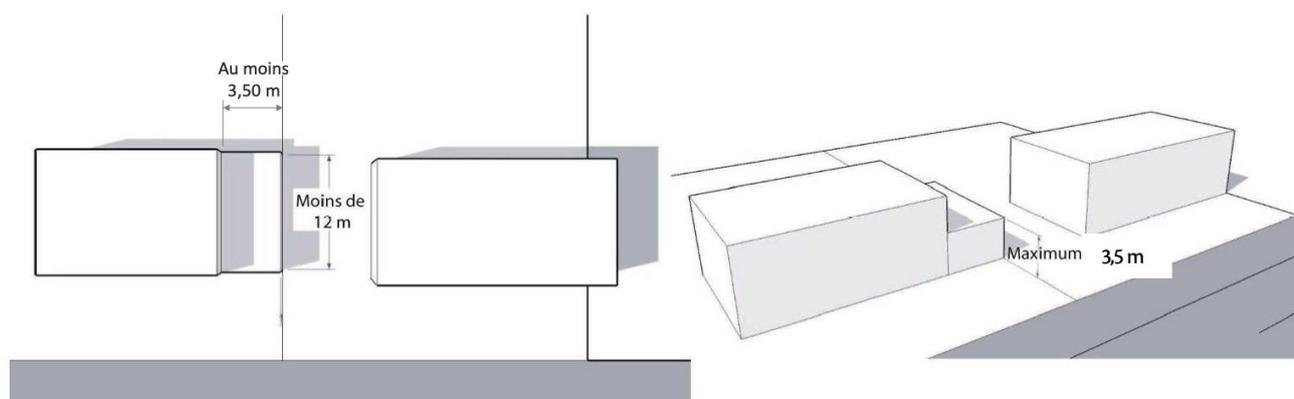
7.1 – Les constructions nouvelles doivent être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

7.2 - Les constructions peuvent être édifiées :

- ❑ Sur une ou plusieurs limites séparatives. Les distances de retrait de la construction par rapport aux limites séparatives restantes devront respecter les modalités de calcul visées à l'alinéa ci-dessous.
- ❑ En retrait des limites séparatives : la distance horizontale D de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à  $\frac{1}{2}$  de la hauteur du faitage et jamais inférieure à 4 m.



7.3 – Dans le cas d'implantations en ordre semi-continu, les constructions pourront s'implanter sur l'une des limites séparatives à condition que la hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative et dans une bande d'au moins 3,50 m de large comptée à partir de la dite limite n'excède pas 3,50 m et que la longueur maximale n'excède pas 12 m.



7.4 - Les annexes pourront, soit être accolées à la construction principale, soit implantées sur les limites séparatives, soit à une distance d'au moins 3 m de celles-ci.

7.5 - Des implantations différentes peuvent être prévues pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, etc.) si des obligations s'imposent par leurs fonctions (accès, vues, sécurité) et dans la limite de celles-ci. Il en sera de même pour les équipements collectifs.

7.6 - Dans tous les cas, des adaptations mineures pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie (construction passive ou projets architecturaux contemporains utilisant des techniques économes de l'énergie et de respect de l'environnement, etc.).

7.7 – L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

7.8 - Aucune nouvelle construction ne sera implantée à moins de 30 m des berges des cours d'eau et ruisseaux. Cette disposition vaut pour les bâtiments techniques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

8.1 – Les constructions ou bâtiments non attenants (hors piscines non couvertes et piscines hors sol) seront distants d'au moins 3 m.

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

9.1 - L'emprise au sol est limitée à 45 % de la superficie de l'unité foncière.

9.2 – Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Le radier de l'habitation sera à une hauteur minimale de + 0,30 m du niveau de l'axe de la voie ou du sol naturel.

10.1 - La hauteur des constructions ne dépassera pas R+1 : 7 m à l'égout des toitures.

10.2 - La hauteur des constructions annexes ne dépassera pas 2,50 m à l'égout des toitures et à l'acrotère.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

10.4 – Dans le cas de reconstruction après sinistre, la hauteur reconstruite pourra égaler la hauteur initiale sans pouvoir la dépasser.

#### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou

l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants au site, au paysage naturel et/ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères, ainsi qu'à la sécurité publique.

Le projet architectural devra définir avec précision :

- Les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, etc.) ;
- Les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

## A – Constructions nouvelles

11.1 - Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

11.2 - Lorsqu'une opération réunit plusieurs terrains en vue de la création d'un ensemble unique, il peut être imposé de respecter le dispositif immobilier antérieur ou le rythme découlant de la séquence à laquelle appartient le nouvel immeuble, en constituant des immeubles séparés ayant chacun un accès indépendant et constitués par une unité architecturale.

11.3 - Les constructions doivent former des ensembles urbains cohérents rythmés par des ruptures pour éviter l'effet de barre et permettre des transparences sur les jardins.

## B – Constructions existantes

11.4 - Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition de façade de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénatures...) ainsi que du volume et du traitement de la toiture.

11.5 - Les nouveaux percements doivent s'inscrire dans la composition de la façade et respecter les proportions des ouvertures existantes.

11.6 - Pour les façades anciennes en pierre, en cas de création de niveau supplémentaire ou de modification de la hauteur des niveaux existants, la re-division de baies d'origine est interdite.

## C - Matériaux

11.7 - Le choix des matériaux doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.

11.8 - Les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie de couleur pierre de la région.

## D – Toitures

11.9 - Les toitures seront à deux pentes minima, recouvertes de matériaux traditionnels ou d'aspect similaire, les tuiles seront de teintes claires (terre cuite ou vieillie, ton paillé) et doivent présenter une pente maximum de 35 %.

11.10 - Les toitures à économie d'énergie (toiture terrasse végétalisée, panneaux solaires, installation de dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, etc.) sont autorisées. Au minimum, 30 % de la surface totale de la toiture présentera des pentes de l'ordre de 35 %.

11.11 - Les toitures des annexes adossées à un mur pourront être à une pente.

## E - Éléments en saillie

11.12 - Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers.

11.13 - Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture.

11.14 - Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions.

## F - Les clôtures

11.15 - Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- Soit d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- Soit de murs pleins. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 m ;
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté d'une partie en claire-voie, qui pourra être doublée d'une haie vive dans le respect des dispositions du code civil. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 m ;
- Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande, etc.
- Les clôtures en mitoyenneté ne doivent pas excéder 2 m.

11.16 – Les murs seront traités selon la même règle que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

11.17 – Toutefois, la reconstruction ou le prolongement des murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier en ce qui concerne la hauteur pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

11.18 – Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés à ciel ouvert ou busés permettant l'écoulement des eaux.

### **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation. La superficie à prendre en compte pour le stationnement sera conforme à la réglementation en vigueur.

12.2 – Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3 – Il est exigé deux emplacements (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.

12.4 - Les possibilités de mutualisation des aires de stationnement seront examinées. Dans le cas d'un permis d'aménager, prévoir 4 places visiteurs par tranche de 10 logements. En deçà, un minimum de deux places visiteurs sera exigé.

12.5 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser doit répondre au besoin nécessaire à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

12.6 - Pour toute construction nouvelle comprenant plus de 10 logements, une aire ou un local doivent être aménagés pour le stationnement des deux roues et réservés à cet usage. Il est exigé un minimum de 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

13.2 - Dans les opérations à usage d'habitation, 30 % de la surface du terrain doivent être aménagés, dont la moitié au moins est d'un seul tenant, en espaces verts collectifs, plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être

traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

13.3 - Exceptionnellement, il pourra être envisagé une répartition différente des 30 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié.

13.4 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés, les espaces naturels, les haies et éléments végétaux existants en limite de voirie, en accompagnement de cours d'eau en limites visuelles de parcelles, en bosquets ou isolés doivent être maintenus, mis en valeur et réhabilités ou recréés.

13.5 - L'aménagement d'espaces verts collectifs devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

13.6 - Des alignements et des plantations doivent être obligatoirement réalisés le long des voies de circulation automobiles, des cheminements piétons à créer, dans les opérations de lotissements ou d'habitat groupé (cf. charte paysagère de gestion du territoire viticole).

13.7 - Des alignements et des plantations doivent être obligatoirement réalisés le long des limites foncières ou des limites naturelles des vignobles (cf. charte paysagère de gestion du territoire viticole).

13.8 – Les espaces libres de toutes constructions (jardins, zones de stationnement, cheminements doux, etc.) doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales.

13.9 – Les chemins piétons et cyclables sont définis pour assurer une fluidité des circulations douces à l'intérieur des quartiers et à connecter avec les chemins doux existants autour de la zone d'aménagement.

#### ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

14.1 - Sans objet.

#### ARTICLE 1AU 15– OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

15.1 - Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Les nouvelles constructions devront privilégier une implantation tirant parti d'une orientation bioclimatique.

15.2 - Apport solaire : l'orientation Sud est plus favorable qu'une orientation Nord. Il devra être recherché un maximum de vitrage au Sud.

15.3 - Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs et des plantations devra chercher à minimiser les effets des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

#### ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Pour toute construction, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

## II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme qui impose, par rapport à la RD 1113, un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages. Afin de réduire la distance d'inconstructibilité, un dossier « Loi Barnier » a été réalisé. Il est annexé à ce PLU.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

1. Un risque de mouvement de terrain (retrait/gonflement des argiles) est susceptible d'affecter la zone ;
2. Un risque de remontée de nappes phréatiques de sensibilité faible ;
3. Un risque sismique d'aléa 2 au regard des dispositions réglementaires fixées par le décret du 1<sup>er</sup> mai 2011.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 153-60 du code de l'urbanisme.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est de favoriser l'infiltration à la parcelle quand cela est possible (se référer à la carte d'infiltration en annexe). Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible, des ouvrages de régulation des eaux de pluie doivent être mis en place et seront conçus selon une pluie décennale et un débit de rejet régulé de 3 l/ha/s. La gestion des eaux pluviales sera conforme aux prescriptions et documents donnés dans l'annexe sanitaire 6.3.

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUX correspond à la zone naturelle non équipée, destinée à l'extension urbaine à court et moyen termes à vocation dominante d'activités. Elle est située à l'entrée Est de la commune, en face de la zone d'activités UX existante sur la commune, en relation directe avec la RD 1113 et l'autoroute A 62.

Elle englobe des terrains à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage artisanal, hôtelier, de services, de bureaux ou industriel.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUX 1 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS

#### Sont interdits :

- 1.1 - Les occupations et utilisations du sol citées à l'article 1AUX2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées ;
- 1.2 - Les constructions à usage d'habitation ;
- 1.3 - Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations ;
- 1.4 – Les constructions et bâtiments d'exploitation agricole ;
- 1.5 – Le stockage massif de granulats, graves, terres, matériaux de remblais, etc. ;
- 1.6 - Les dépôts de déchets de toute nature à l'exception des dépôts temporaires organisés pour les besoins du service public, pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination ;

1.7 - Les carrières et les gravières en vue de l'extraction de matériaux ;

1.8 - Les terrains de camping et de caravaning ;

1.9 - Les constructions provisoires ou de caractère précaire, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;

1.10 – Le stationnement des caravanes ;

1.11 - Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables à la réalisation des occupations ou utilisations du sol autorisés en 1AUX2.

## **ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

La réalisation de l'opération doit porter sur l'ensemble de la zone 1AUX.

Une des stations d'épuration de Martillac est implantée dans cette zone. En prévision de son agrandissement futur, après 2029, le SIAEPA (gestionnaire de cet équipement) a demandé à ce que l'emprise de la station d'épuration soit augmentée de 20 m par rapport à ses limites actuelles au sud et à l'est. Cette extension donnera lieu à une servitude de 100 m selon l'article 6 de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO<sub>5</sub>. Afin de préserver les riverains des nuisances de voisinage et des risques sanitaires, dans cette bande de 100 m, il est interdit de construire des habitations et des établissements recevant du public.

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme et participent à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous forme d'opérations d'aménagement à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, de services, de bureaux ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- ❑ Les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, à condition :
  - Qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone ;
  - Que les dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage ;
  - Que les nécessités de son fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
- ❑ Les équipements collectifs, les ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif ;
- ❑ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, notamment sous conditions qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et auditives ;
- ❑ L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients ;
- ❑ La construction d'activités artisanales, sous réserve de disposer, sur l'unité foncière, de locaux ou d'espaces dédiés au stockage des ordures ménagères avant collecte (locaux poubelles à containers) ;
- ❑ Les logements de fonction ou de gardiennage, à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activités, qu'il soit destiné au personnel dont la présence sur place est indispensable et que leur surface n'excède pas 50 % de la totalité de la surface bâtie avec un maximum de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- ❑ Les constructions destinées aux activités commerciales sous réserves :
  - Qu'elles répondent aux besoins des usagers de la zone ou qu'elles soient le prolongement de l'activité de production existante dans la zone et que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont elles sont la conséquence
  - Qu'elles n'excèdent pas une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup>.
- ❑ Les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme à condition :
  - D'être justifiés pour des raisons techniques, de construction ou de viabilisation ;
  - De présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations,...) après travaux.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - ACCES

3.1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent avoir les caractéristiques définies ci-dessous :

- ❑ Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent et être adaptés à l'opération future pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- ❑ Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant une visibilité suffisante vers la voie.

3.3 - Le long des voies classées à grande circulation (RD 1113), les accès seront soumis au gestionnaire de la voie concernée.

3.4 - Les dispositions administratives et techniques auxquelles sont soumises les interventions matérielles du domaine routier communal sont définies au règlement de voirie communale.

#### 2 - VOIRIE

3.5 - Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies existantes.

3.6 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Elles devront permettre l'intégration des cheminements doux (piétons, cyclistes, etc.).

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

3.8 - Les voies en impasse le cas échéant doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.) de faire demi-tour aisément.

## **ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable. Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie et réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé.

### **2 – ASSAINISSEMENT (eaux domestiques et industrielles)**

4.2 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, en respectant les caractéristiques techniques et dans les conditions du code de la santé publique et du règlement de service de la collectivité compétente. L'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

4.3 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.4 - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :

- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente) ;
- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

4.5 – L'ensemble des activités liées à l'hébergement de public ne devra pas excéder la capacité équivalente à 60 chambres de 2 personnes par chambre.

4.6 – Les effluents industriels ne sont pas autorisés à être rejetés dans le réseau.

### **3 – EAUX PLUVIALES**

4.7 - Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

4.8 - Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, les eaux pluviales doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. Un débit de fuite de 3l/ha/s sera retenu pour l'évacuation des eaux pluviales dans toutes les futures zones à urbaniser ou faisant l'objet d'un réaménagement. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire.

4.9 - En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales. Les récupérateurs d'eaux pluviales sont encouragés.

4.10 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert et busés devront être conservés et entretenus par les propriétaires.

4.11 - La continuité du réseau de fossés d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés doit être maintenue ou rétablie dans le cas où ces ouvrages auraient disparu. De plus, leur entretien doit être effectué par les propriétaires des parcelles traversées ou limitrophes afin d'assurer la continuité de la fonction de ce réseau.

#### 4 – DEFENSE INCENDIE

4.12 – La défense incendie du projet doit être assurée.

#### 5 – AUTRES RESEAUX.

4.13 – L'ensemble des réseaux et des dessertes devra être enterré sauf impossibilité technique.

#### 6 – STOCKAGE DES POUBELLES.

4.14 – Toute construction devra prévoir un local suffisamment grand pour recevoir les containers. Les nouvelles voies en impasse doivent avoir un point de collecte aménagé pour les ordures ménagères en limite de la voie publique et accessible.

### **ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 - Non réglementé

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

6.1 – Un dossier de dérogation « Loi Barnier » suivant l'article L.111-6 du code de l'urbanisme a été réalisé pour les marges de recul par rapport à la RD 1 113. Un recul de 30 m doit être impérativement respecté.

6.2 - Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 35 m pour les habitations et 25 m pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RD 1 113 ;
- 25 m par rapport à l'axe de la RD 214<sup>E9</sup> pour les constructions à usage de fonction et de gardiennage ;
- 20 m par rapport à l'axe de la RD 214<sup>E9</sup> pour les autres constructions ;
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies et espaces publics ou privés ouverts à la circulation publique existants ou à créer.

6.3 - Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa 6.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

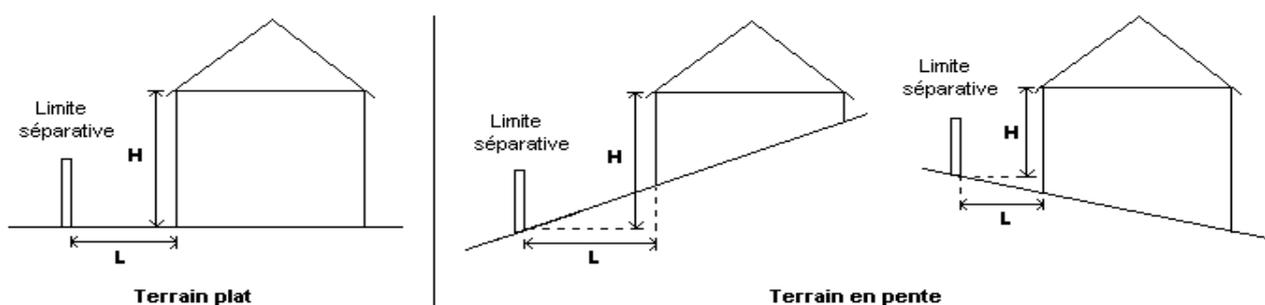
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...) à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices) ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

6.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

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

7.1 - Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance minimale de 5 m. Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés. Les saillies telles que les débords de toit, pompes à chaleur, climatiseurs, contre forts et murets peuvent être autorisés dans la bande des 5 m.

7.2 - La hauteur autorisée en limite exacte de propriété est de 5 m lorsque le terrain d'assiette de l'opération est contigu à un terrain situé en zone constructible à usage d'habitation. La hauteur est mesurée depuis le terrain naturel du pétitionnaire du demandeur, jusqu'à la partie supérieure de l'égout de la toiture ou de l'acrotère pour une toiture terrasse.



7.3 – Toute construction ou installation nouvelle doit respecter un minimum de 10 m à compter des limites avec les zones N et UD.

7.4 - Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire pour un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

7.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

7.6 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 30 m des berges des cours d'eau et ruisseaux. Cette disposition vaut pour les bâtiments techniques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

8.1 – La distance entre 2 bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.

8.2 - Une implantation différente peut être acceptée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.3 - Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire pour un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1 - L'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

9.2 – Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le radier de la construction devra être à une hauteur minimale de + 0,40 m du niveau de l'axe de la voie.

10.1 - La hauteur absolue des constructions ne pourra excéder 15 m à l'égout du toit. Toutefois, cette règle ne s'applique pas si elle constitue une gêne pour la sécurité publique (visibilité par exemple) ou si elle ne présente pas une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

10.2 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, pylônes, etc.).

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

## **ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Traitement des façades**

11.1 - Étant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.

#### **1.1 Murs**

11.2 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.3 - Seront interdits :

- Les couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction ;
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages, etc.

#### **1.2 Revêtement des façades**

11.4 - Les revêtements de façades seront mats. Les couleurs seront choisies dans la palette de couleurs définies par la charte paysagère intercommunale annexée au présent PLU.

11.5 – Les surfaces réfléchissantes sont interdites à l'exception des parois vitrées.

11.6 – Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- Bardages métalliques ;
- Bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques, colorées ou cérusées) ;

- ❑ Maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lazuré, peint) ;
- ❑ Revêtement de façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teinte. Les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment pourront recevoir un traitement différencié. Les éléments de finition du bâtiment, tels que les angles, les coiffes, les encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

## **2. Couverture, qualité des matériaux de couverture**

11.7 - Vu la spécificité de la zone, le principe retenu pour le traitement des toitures est l'utilisation d'acrotères pour les bâtiments à bardages métalliques.

### **2.1 Forme**

11.8 - Vu la spécificité de la zone et les impératifs techniques liés aux bâtiments de commerce, d'activités ou d'industrie les toitures des bâtiments seront dissimulées derrière des acrotères.

11.9 - Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles,...

11.10 - Les toitures à économie d'énergie sont autorisées.

### **2.2 Ouvertures dans le plan de la toiture**

11.11 - Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés s'ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

### **2.3 Souches de cheminées et ouvrages techniques**

11.12 - Il s'agit d'éviter que les couvertures ne se peuplent d'ouvrages techniques nombreux et sans ordre.

11.13 - Des souches de cheminées pourront être créées pour permettre le passage des différents sorties de toiture : chaudière, ventilation, climatisation, etc.

11.14 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères. Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie ne permet pas l'implantation derrière les acrotères, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc.).

## **3. Clôtures**

11.15 - Les clôtures sur voies publiques seront composées de haies vives doublées ou non de grillages ou de murs bahut, ou des lisses, ne dépassant pas la hauteur de 2 m au-dessus du sol. Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande, etc.

11.16 – Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés à ciel ouvert ou busés permettant l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

### **1. Normes**

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les logements de fonction et de gardiennage : deux places minimum par logement ;
- Équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif : une place par  $\frac{1}{4}$  d'effectif du public pouvant être reçu suivant le classement retenu comme ERP ;
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place de stationnement par  $80\text{m}^2$  de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : une place de stationnement par  $30\text{m}^2$  de surface de plancher avec un minimum d'une place ;
- Pour les hôtels et restaurants : une place par chambre, lorsque le nombre de chambres est supérieur ou égal à 8; une place par  $10\text{m}^2$  de salle de restaurant lorsque celle-ci est supérieure à  $30\text{m}^2$ .

12.3 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

### **2. Mode de réalisation**

12.4 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement sera conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 1AUX 13 - ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS**

13.1 - L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante en particulier en périphérie des parcelles, qui sera décrite dans les plans du projet de construction (suivant les objectifs fixés de la charte paysagère intercommunale).

13.2 – Les marges de recul par rapport aux limites A et UD doivent être plantées sous la forme de rideaux boisés comprenant des arbres de hautes tiges et des arbustes d'essences régionales (cf. liste dans dispositions générales et chartes annexées au PLU). Elles doivent être convenablement entretenues.

13.3 – A l'intérieur des parcelles, les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison de 15 à 20 % de la surface de chaque terrain avec un minimum de 12 m d'épaisseur sur la façade principale (hors fenêtre d'accès limitée à 10 m de large). De plus, les espaces libres non imperméabilisés seront constitués soit par un tapis végétal continu, soit par un espace planté d'arbres. Il sera alors préféré les plantations en masse plutôt que les arbres isolés sur pelouse. Il sera planté 9 arbres à raison de  $100\text{m}^2$  de terrain hors surface construite. Les plantations seront réalisées avec des espèces locales (cf. palette végétale de la charte paysagère intercommunale).

13.4 - Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à  $100\text{m}^2$  doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements.

13.5 – Des rideaux de végétation (arbustes et arbres tiges d’essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.6 – Des rideaux de végétation (haies mixtes composées d’essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieur, ainsi que les dépôts et les déchets autorisés liés ou nécessaires à l’activité.

13.7 – Les plantations existantes seront conservées au maximum. Les sujets abattus seront remplacés.

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

13.9 - Un espace non imperméabilisé, libre de toutes constructions, d’une superficie minimum de 30 % de la surface de la parcelle doit être respecté afin de gérer l’infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

13.10 – Les aménagements paysagers doivent être conçus de façon à limiter l’imperméabilisation des sols par l’utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Sans objet.

#### **ARTICLE 1AUX 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

15.1 – Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUX 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

16.1 - Pour toute construction, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

### III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

#### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser mixte, non équipée actuellement réservée pour une urbanisation future à moyen ou long terme. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite une modification du P.L.U.

Cette zone est soumise à l'aléa de gonflement et de retrait des argiles dont le plan est annexé au présent plan local d'urbanisme. Elle est également soumise au risque de remontée de nappes phréatiques de sensibilité très élevée. La présence d'une zone humide en atteste.

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

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions aux articles R. 151-51 et R.151-52 du code de l'urbanisme.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est de favoriser l'infiltration à la parcelle quand cela est possible (se référer à la carte d'infiltration en annexe). Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible, des ouvrages de régulation des eaux de pluie doivent être mis en place et seront conçus selon une pluie décennale et un débit de rejet régulé de 3 l/ha/s. La gestion des eaux pluviales sera conforme aux prescriptions et documents donnés dans l'annexe sanitaire 6.3.

Afin d'assurer la concordance de l'urbanisation de ce secteur, la commune a souhaité conditionner l'ouverture qu'après réalisation de certains aménagements :

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU	
Site concerné	Conditions d'équipement
2AU « Fond du Berret »	Assainissement collectif

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDIT

Toutes les constructions, installations et occupations, non autorisées à l'article 2 sont interdites ;

##### ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone.

#### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4La continuité du réseau de fossés d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés doit être maintenue ou rétablie dans le cas où ces ouvrages auraient disparu. De plus, leur entretien doit être effectué par les propriétaires des parcelles traversées ou limitrophes afin d'assurer la continuité de la fonction de ce réseau.

#### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou limite d'emprise des voies privées et des espaces ouverts à la circulation publique existants ou à créer. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

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

7.1 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 30 m des berges des cours d'eau et ruisseaux. Cette disposition vaut pour les bâtiments techniques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

11.1 – Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés à ciel ouvert ou busés permettant l'écoulement des eaux.

#### **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU 15– OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.



#### TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone A est une zone naturelle réservée à l'activité agricole. Seules sont autorisées les constructions liées à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une partie de la zone est soumise à l'application du plan d'exposition au bruit (PEB) approuvé le 25/11/1986 concernant l'aérodrome Bordeaux-Léognan-Saucats. Il fixe des prescriptions d'urbanisme spéciales délimitant des zones diversement exposées au bruit en évaluant la gêne due à cette nuisance.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à l'aléa de gonflement et de retrait des argiles dont le plan est annexé au présent plan local d'urbanisme.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.422-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme, 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 151-19 ;
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf ceux entrant dans l'un des cas visés à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 153-60 du code de l'urbanisme.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est de favoriser l'infiltration à la parcelle quand cela est possible (se référer à la carte d'infiltration en annexe). Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible, des ouvrages de régulation des eaux de pluie doivent être mis en place et seront conçus selon une pluie décennale et un débit de rejet régulé de 3 l/ha/s. La gestion des eaux pluviales sera conforme aux prescriptions et documents donnés dans l'annexe sanitaire 6.3.

#### CARACTERE DE LA ZONE

L'ensemble de la zone A concerne des terrains qui sont caractérisés par leur qualité agricole et leur classement en appellation d'origine contrôlée en majorité.

**Elle comporte un secteur At dont le règlement permet l'installation de cabanes arboricoles (STECAL).**

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits:

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole ;
- 1.2 - Les constructions à usage industriel, de commerces, de bureaux, de services ;

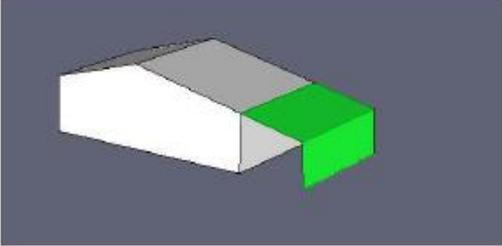
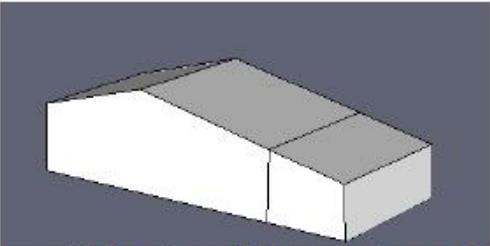
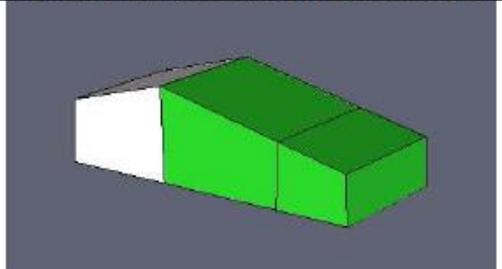
- 1.3 – Les constructions à usage d’hôtels ou de restaurant, **sauf, en secteur At, dans les conditions prévues à l’article A2 ;**
- 1.4 - Les constructions à usage de stationnement ;
- 1.5 - Les lotissements à usage d’habitations et les ensembles d’habitations ;
- 1.6 - Les installations classées non liées à l’activité agricole ;
- 1.7 – Les habitations légères de loisirs, sauf, en secteur At, dans les conditions prévues à l’article A2 ;**
- 1.8 - Les parcs résidentiels de loisirs ;
- 1.9 – Les entrepôts ;
- 1.10 - Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et de caravaning ;
- 1.11 – Dans les éléments du paysage, repérés en application de l’article L.151-19 du code de l’urbanisme (portés au plan de zonage par de petites étoiles), les constructions sont interdites.
- 1.12 – En secteur At, la destruction des éléments du paysage repérés en application de l’article L.151-23 du code de l’urbanisme est interdite.**

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans l’ensemble de la zone A, sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - Les constructions à usage d’habitation directement liées et nécessaires à l’activité agricole (habitations des exploitants ou celles que ceux-ci doivent construire pour loger leurs ouvriers).
- 2.2 – Ne peuvent faire l’objet d’extension ou d’annexe que les bâtiments d’habitation existants et hors STECAL.
- 2.3 - L’extension des bâtiments d’habitation existants non liés à l’exploitation agricole. Cette extension pourra être égale à 50 % de la surface de plancher du logement existant, sans que la surface totale du bâtiment n’excède 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2.4 - Les annexes de bâtiments existants directement liées et nécessaires à l’activité agricole.
- 2.5 - Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif sous réserve de leur nécessité et que soit démontrée leur bonne intégration dans l’environnement agricole.
- 2.6 - Les installations classées liées aux activités agricoles, viticoles ou d’élevage, ainsi que les constructions à usage d’habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance de ces établissements, sous réserve qu’elles n’entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et à condition qu’elles s’intègrent dans l’ensemble formé par les bâtiments d’exploitation agricole existants.
- 2.7 - La reconstruction à surface équivalente d’un bâtiment existant à la date d’application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d’un sinistre, sous réserve du respect de l’article 11.
- 2.8 – Les gîtes ruraux liés à l’activité agricole à l’intérieur des bâtiments existants ou par changement de destination.

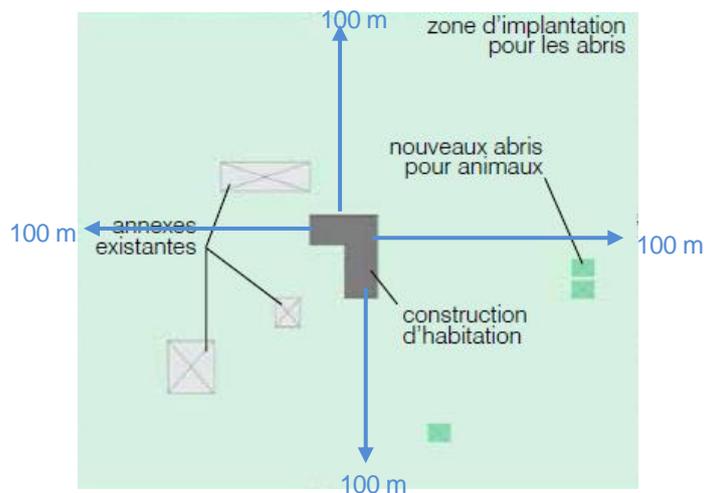
2.9 - L'adaptation à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date d'approbation du PLU est définie comme suit :

Habitation existante	Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation
	 <p data-bbox="831 797 1385 853"><i>L'ensemble du volume de la construction peut faire l'objet d'un aménagement en habitation</i></p>
<p data-bbox="225 703 743 732"><i>Habitation (blanc) et espace latéral ouvert (vert)</i></p>  <p data-bbox="193 1010 775 1039"><i>Habitation (en blanc) et partie actuellement grange (en vert)</i></p>	

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

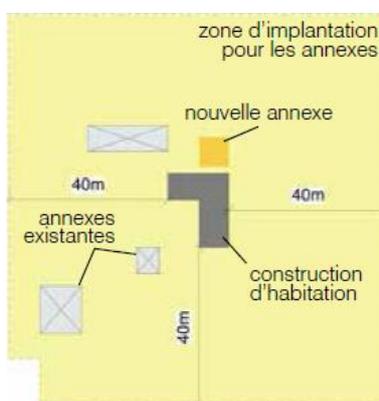
2.10 Pour les annexes : les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :

- Que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure à 4 m ;
- Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 10 m<sup>2</sup> ;
- Qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 100 m des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent ;
- Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en habitation.



2.11 Pour les annexes liées aux bâtiments d'habitation existants et hors STECAL. Elles sont autorisées à condition :

- ❑ Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 5 m ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
- ❑ Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20 % de la surface de terrain sur lequel elle se situe ;
- ❑ Surfaces maximales : pour un garage : 50 m<sup>2</sup> ; pour un abri de jardin : 15 m<sup>2</sup> ; pour une piscine : 60 m<sup>2</sup> ;
- ❑ Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ;
- ❑ Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront pas être transformées en habitation.



Dans le secteur At uniquement, sont également autorisées sous conditions :

2.12 – Les habitations légères de loisirs, à condition que soit assurée leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère de la zone.

2.13 – Le changement de destination des constructions destinées au logement, existantes à la date d'approbation de la première révision à modalités allégées du PLU, vers une destination d'hébergement hôtelier.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - ACCES

3.1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité pour la défense contre l'incendie (ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche inférieur à 3,50m de hauteur, et largeur minimum 3,50m).

3.3 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

3.4 - La création ou l'aménagement d'accès sur les routes départementales et communales hors agglomération pourra être refusé si les conditions de sécurité l'exigent.

## 2 - VOIRIE

3.5 – 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.

## ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 – EAU POTABLE

#### Dans l'ensemble de la zone A

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, et contrôlé, et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable. Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie et réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Toute extension sera à la charge du pétitionnaire.

4.2 - A défaut de ce dernier, l'alimentation en eau potable pourra être amenée par captage, forage ou puits particuliers, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, après l'avis de l'autorité sanitaire.

#### Dans le secteur At

4.3 – Les habitations légères de loisirs doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### 2 - ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

#### Dans l'ensemble de la zone A

4.4 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques techniques.

4.5 – Le raccordement au réseau collectif des eaux usées domestiques est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique et du règlement de service de la collectivité compétente.

4.6 - En l'absence de réseau public, les constructions des installations nouvelles devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et conformément au règlement du service d'assainissement non collectif. Pour les constructions existantes, toute évacuation des eaux et matières non traitées dans le milieu naturel est interdite.

4.7 – Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement dans les conditions du règlement de service assainissement, raccordement qui sera obligatoire si celui-ci est réalisé.

4.8 – Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

4.9 - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :

- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente ;
- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

4.10 – En l'absence de réseau collectif d'eaux usées, l'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire et/ou environnementale peut exiger qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute demande d'autorisation.

### Dans le secteur At

4.11 – Les habitations légères de loisirs doivent diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et conformément au règlement du service d'assainissement non collectif.

### Eaux pluviales

4.12 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. La gestion des eaux pluviales sera conforme aux prescriptions données dans l'annexe sanitaire.

4.13 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'eaux pluviales (fossé, caniveau ou réseau enterré pluvial ; interdiction de les raccorder au réseau d'assainissement collectif des eaux usées : réseau séparatif) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.14 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.15 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert et busés devront être conservés et entretenus par les riverains. Une emprise de 1,5 m sera conservée de part et d'autre de celui-ci pour son entretien.

4.16 - La continuité du réseau de fossés d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés doit être maintenue ou rétablie dans le cas où ces ouvrages auraient disparu. De plus, leur entretien doit être effectué par les propriétaires des parcelles traversées ou limitrophes afin d'assurer la continuité de la fonction de ce réseau.

4.17 - Les récupérateurs d'eaux pluviales sont à déclarer suivant le régime de la déclaration ou de l'autorisation suivant la réglementation en vigueur.

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.18 - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, ainsi que numériques, il est obligatoire de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique. Toute extension sera à la charge du pétitionnaire.

4.19 – Les prescriptions prévues au paragraphe 4.18 ne sont pas applicables aux habitations légères de loisirs en secteur At.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 - Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article A 4.4 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le mieux adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

5.2 - Il n'est pas fixé de norme pour les bâtiments d'exploitation.

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- ❑ 75 m le long de la RD 1 113 ;
- ❑ 25 m par rapport à l'axe des R.D. 214, 214<sup>E9</sup> et 109 pour toutes les constructions ;
- ❑ 20 m par rapport à l'axe des R.D. 111 et 111<sup>E4</sup> pour toutes les constructions ;
- ❑ 20 m par rapport à l'axe des autres voies et espaces publics ou privés ouverts à la circulation publique existants ou à créer.

6.2 - Une autre implantation peut être admise dans le cas d'équipements publics, de la reconstruction ou d'extension de bâtiments existants à la date de l'approbation du P.L.U. **ou, en secteur At, dans le cas de la construction d'habitations légères de loisirs**, sous réserve de ne pas être située dans un emplacement réservé ou de ne pas être frappée par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

6.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

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

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 8 m minimum des limites séparatives.

**7.2 - Une autre implantation peut être admise dans le cas d'équipements publics, de la reconstruction ou de l'extension de bâtiments existants à la date de l'approbation du P.L.U. ou, en secteur At, dans le cas de la construction d'habitations légères de loisirs.**

7.3 - Aucune nouvelle construction, annexe ou extension ne sera implantée à moins de 30 m des berges des cours d'eau et ruisseaux. Cette disposition vaut pour les bâtiments techniques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7.4 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

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

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 m.

8.2 - Pour les constructions annexes des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

8.3 - Une autre implantation peut être admise dans le cas d'équipements publics, la reconstruction ou d'extension de bâtiments existants à la date de l'approbation du PLU.

8.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

9.1 – En secteur At, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 4 % de la superficie totale du secteur.

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

### **Dans l'ensemble de la zone A**

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 7 m à l'égout du toit.

10.2 - Dans le cas des bâtiments d'exploitation, la hauteur sera limitée à 12m au faitage par rapport au niveau moyen de la desserte de ce bâtiment (toit deux pans, pente 30 %), sauf pour les éléments techniques tels que caves et silos.

10.3 - En cas de déclivité, il sera possible de construire en dessous de ce niveau, sous réserve que la toiture du bâtiment soit à deux pans avec une pente maxi de 30 %.

10.4 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

10.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

### **En secteur At :**

10.6 – La hauteur maximale est limitée à :

- ❑ 6 m au faitage pour les habitations légères de loisirs ; la hauteur étant mesurée à compter du plancher de la plateforme, en cas d'implantation sur pilotis. La hauteur du plancher de la plateforme, mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, ne peut excéder 6 m.
- ❑ 7 m à l'égout du toit, pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **A – Constructions Nouvelles**

11.1 - Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

11.2 - Les constructions doivent former des ensembles cohérents groupés, rythmés par des ruptures pour éviter le mitage

des constructions agricoles.

### B – constructions existantes

11.3 - Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition de façade de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénatures...) ainsi que du volume et du traitement de la toiture.

11.4 - Les nouveaux percements doivent s'inscrire dans la composition de la façade et respecter les proportions des ouvertures existantes.

11.5 - Pour les façades anciennes en pierre, en cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, la re-division de baies d'origine est interdite.

### C - Matériaux

11.6 - Le choix des matériaux doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.

11.7 - Les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie de couleur pierre de la région.

11.8 – Pour des constructions liées à l'exploitation agricole, les structures métalliques sont autorisées sous réserve qu'elles ne présentent pas de brillance.

### D – Toitures

11.9 - Les toitures seront à deux pentes minima, recouvertes de matériaux traditionnels utilisés dans le pays ou d'aspect similaire. Les tuiles seront de teinte claire (terre cuite ou vieillie, ton paillé). Les toitures présenteront une pente maximum de 30 %.

11.10 – Les toitures à économies d'énergie sont autorisées.

### E - Éléments en saillie

11.11 - Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers.

11.12 - Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture.

11.13 - Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions.

### F - Les clôtures (sur voies publiques exclusivement)

11.14 - Les clôtures seront le moins visible possible et constituées par des haies vives ou des grillages de couleur neutre, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale n'excédera pas 1,80 m, mur bahut compris. Ce dernier devra être d'une hauteur maximale de 0,80 m. Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande, etc.

11.15 - Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont moyennes, les limites absolues ne pouvant excéder respectivement 2 m et 1 m.

11.16 - Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés à ciel ouvert et busés permettant l'écoulement des eaux. Une emprise de 1,5 m sera conservée de part et d'autre de ceux-ci.

## G – Les habitations légères de loisirs (en secteur At)

11.17 – Les paragraphes 11.1 à 11-9 ne sont pas applicables aux habitations légères de loisirs.

11.18 – Les habitations légères de loisirs doivent présenter un aspect extérieur de cabanes en bois.

### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

13.1 - Il s'agit de mettre en place des règles permettant la gestion partagée du paysage par l'ensemble des acteurs et des usagers du territoire. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces boisés, les espaces naturels, les haies et éléments végétaux existants en limite de voirie, en accompagnement de cours d'eau en limites visuelles de parcelles, en bosquet ou isolés doivent être maintenus, mis en valeur et réhabilités ou recréés.

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.4 - Des alignements et des plantations doivent être obligatoirement réalisés le long des voies publiques (primaires et secondaires existantes) et des cheminements piétons à créer (Cf. charte paysagère de gestion du territoire viticole)

13.5 - Des alignements et des plantations doivent être obligatoirement réalisés en accompagnement des allées principales et des chemins d'accès aux domaines viticoles et autres bâtiments emblématiques. (Cf. charte paysagère de gestion du territoire viticole)

13.6 - Des alignements et des plantations doivent être obligatoirement réalisés le long des limites foncières ou des limites naturelles des vignobles (Cf. charte paysagère de gestion du territoire viticole)

### **ESPACES BOISES CLASSES**

13.7 - Les espaces boisés classés identifiés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113.1 du code de l'urbanisme. En conséquence, ce classement :

- 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 ;
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L.113.2 du de l'urbanisme.

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Sans objet.

#### **ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

15.1 – Sans objet.

#### **ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

16.1 – Prévoir un fourreau en attente pour le haut débit.

16.2 – Les prescriptions prévues au paragraphe 16.1 ne sont pas applicables aux habitations légères de loisirs en secteur At.

## TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Une partie de cette zone est soumise à l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme qui impose, par rapport à la RD 1113, un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Une partie de la zone est soumise à l'application du plan d'exposition au bruit (PEB) approuvé le 25/11/1986 concernant l'aérodrome Bordeaux-Léognan-Saucats. Il fixe des prescriptions d'urbanisme spéciales délimitant des zones diversement exposées au bruit en évaluant la gêne due à cette nuisance.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à l'aléa de retrait/gonflement des argiles dont le plan est annexé au présent plan local d'urbanisme.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.422-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme, 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 L.151-19 ;
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf ceux entrant dans l'un des cas visés à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L153-60 du code de l'urbanisme.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est de favoriser l'infiltration à la parcelle quand cela est possible (se référer à la carte d'infiltration en annexe). Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible, des ouvrages de régulation des eaux de pluie doivent être mis en place et seront conçus selon une pluie décennale et un débit de rejet régulé de 3 l/ha/s. La gestion des eaux pluviales sera conforme aux prescriptions et documents donnés dans l'annexe sanitaire 6.3.

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone qui doit être protégée en raison de la qualité des sites.

On distingue :

- Un secteur NE correspondant au Couvent de la Solitude, une institution à l'écart des zones urbaines, pour permettre son éventuelle extension (STECAL) ;
- Un secteur NL qui correspond à une zone naturelle de loisirs pouvant accueillir des équipements publics, collectifs et sportifs ;
- Un secteur NT (Les Sources de Caudalie) pour permettre le développement de l'activité hôtelière, de restauration et de l'activité économique en lien avec la vinothérapie (STECAL) ;
- NEB : zone réservée à l'École des Bois (existante) permettant les adaptations si nécessaire (STECAL) ;

- Un secteur NMH correspondant à une implantation de mobil-home.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDIT**

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage :

- Agricole ;
- D'habitation ;
- Hôtelier ;
- Habitation légères de loisirs (HLL) ;
- De commerce et d'artisanat ;
- De bureau et de service ;
- D'industrie ;
- D'entrepôts.

1.2 - Les lotissements de toute nature.

1.3 - Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et de caravanning.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le secteur NE, sont admis sous conditions :

2.1 - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement de l'institution de la Solitude, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement naturel.

2.2 – Les extensions des constructions existantes à l'approbation du présent règlement.

Dans le secteur NL, sont admis sous conditions :

2.3 - Les équipements collectifs liés à l'usage du sport, mais aussi les équipements publics. Maintien des mobil-homes existants. Autorisation de leur réfection dans leur volume actuel.

Dans le secteur NT (Les Sources de Caudalie), sont admis sous conditions :

2.4 - La construction de nouveaux bâtiments, ainsi que des extensions des constructions existantes, liées aux activités touristique, hôtelière et de restauration, en lien avec la vinothérapie.

Dans le reste de secteur NEB, sont admis sous conditions :

2.5 - Les opérations nécessaires à l'adaptation/évolution de l'École des Bois.

Dans le reste de secteur NMH, sont admis sous conditions :

2.6 - Le maintien du mobil-home existant sans possibilité d'extension ni installation d'un nouveau mobil-home.

Dans le reste de la zone, sont admis sous conditions :

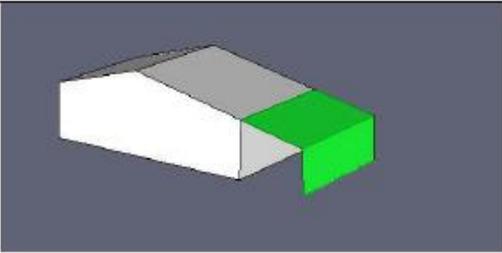
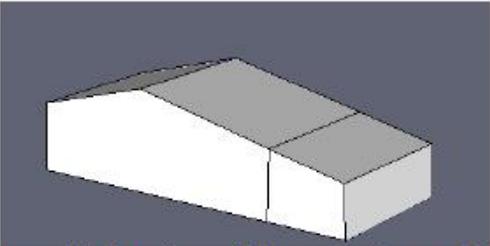
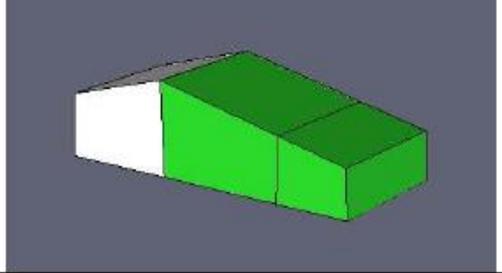
2.7 – Ne peuvent faire l’objet d’extension ou d’annexe que les bâtiments d’habitation existants et hors STECAL.

2.8 - La reconstruction, après sinistre ou l’extension mesurée de bâtiments existants à la date d’approbation du PLU, sous réserve des dispositions de l’article N1.

2.9 - L’extension des constructions existantes à usage d’habitation, à condition qu’elle n’aboutisse pas à accroître de plus de 50 % la surface de plancher, et sans que la surface totale du bâtiment final puisse excéder 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2.10 - Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif sous réserve de leur nécessité et que soit démontrée leur bonne intégration dans l’environnement naturel.

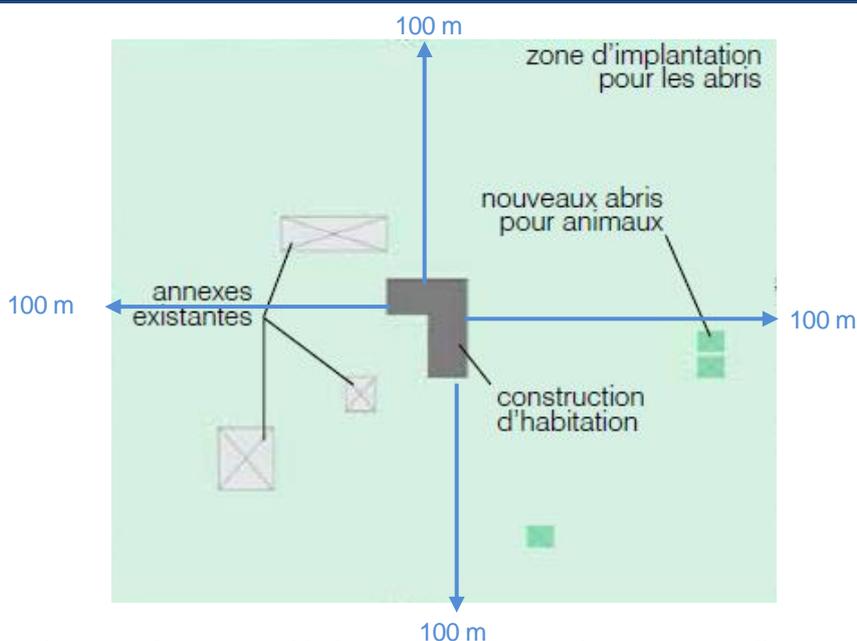
2.11 - L’adaptation à l’intérieur d’un même volume de bâtiment existant à usage principal d’habitation à la date d’approbation du PLU est définie comme suit :

<b>Habitation existante</b>	<b>Volume pouvant faire l’objet d’une adaptation</b>
	 <p data-bbox="831 1227 1382 1283"><i>L’ensemble du volume de la construction peut faire l’objet d’un aménagement en habitation</i></p>
<p data-bbox="225 1126 743 1160"><i>Habitation (blanc) et espace latéral ouvert (vert)</i></p>  <p data-bbox="193 1440 767 1469"><i>Habitation (en blanc) et partie actuellement grange (en vert)</i></p>	

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

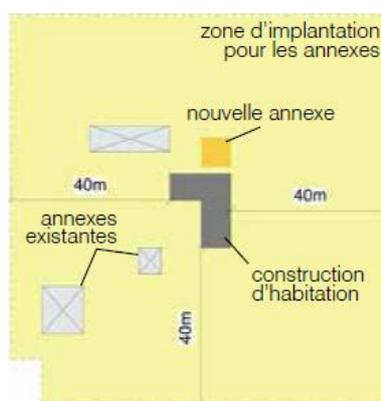
2.12 - Pour les annexes : les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :

- ❑ Que la hauteur au faîtage/acrotère de l’abri soit inférieure à 4 m ;
- ❑ Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 10 m<sup>2</sup> ;
- ❑ Qu’ils soient implantés à l’intérieur d’une zone comptée à partir de 100 m des limites de l’unité foncière sur laquelle ils se situent ;
- ❑ Les abris créés après la date d’approbation du PLU ne pourront être transformés en habitation.



2.13 - Pour les annexes liées aux bâtiments d'habitation existants et hors STECAL. Elles sont autorisées à condition :

- ❑ Que la hauteur au faîtiage des annexes soit inférieure ou égale à 5 m ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
- ❑ Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20 % de la surface de terrain sur lequel elle se situe ;
- ❑ Surfaces maximales : pour un garage : 50 m<sup>2</sup> ; pour un abri de jardin : 15 m<sup>2</sup> ; pour une piscine : 60 m<sup>2</sup> ;
- ❑ Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ;
- ❑ Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront pas être transformées en habitation.



## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - ACCES

3.1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité pour la défense contre l'incendie (ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur et largeur minimum 3,50 m.).

3.3 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

3.4 - La création ou l'aménagement d'accès sur les routes départementales et communales hors agglomération pourra être refusé si les conditions de sécurité l'exigent

## 2 - VOIRIE

3.5 - Sont autorisées les créations de nouvelles voies sur les zones N indicées uniquement sauf la zone Nmh. La création des voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5 m	8 m
Voies non destinées à être incluses dans la voirie publique	3 m	6 m

3.6 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route, est obligatoire.

3.7 - L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

3.8 - Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'axe de l'accès.

## ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, et contrôlé, et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable. Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie et réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Toute extension de réseau sera à la charge du pétitionnaire.

4.2 - A défaut de ce dernier, l'alimentation en eau potable pourra être amenée par captage, forage ou puits particuliers, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, après l'avis de l'autorité sanitaire.

### 2 - ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

4.3 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif

d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques techniques.

4.4 – Le raccordement au réseau collectif des eaux usées domestiques est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique et du règlement de service de la collectivité compétente.

4.5 - En l'absence de réseau public, les constructions des installations nouvelles devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et conformément au règlement du service d'assainissement non collectif. Pour les constructions existantes, toute évacuation des eaux et matières non traitées dans le milieu naturel est interdite.

4.6 – Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement dans les conditions du règlement de service assainissement, raccordement qui sera obligatoire si celui-ci est réalisé.

4.7 – Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

4.8 - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :

- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente ;
- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

4.9 – En l'absence de réseau collectif d'eaux usées, l'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire et/ou environnementale peut exiger qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute demande d'autorisation.

#### Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. La gestion des eaux pluviales sera conforme aux prescriptions de l'annexe sanitaire.

4.7 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'eaux pluviales (fossé, caniveau ou réseau enterré pluvial ; interdiction de les raccorder au réseau d'assainissement collectif des eaux usées : réseau séparatif) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert et busés devront être conservés et entretenus par les riverains. Une emprise de 1,5 m sera conservée de part et d'autre de celui-ci pour son entretien.

4.9 - La continuité du réseau de fossés d'assainissement pluvial à ciel ouvert doit être maintenue ou rétablie dans le cas où ces ouvrages auraient disparus. De plus, leur entretien doit être effectué par les propriétaires des parcelles traversées ou limitrophes afin d'assurer la continuité de la fonction de ce réseau.

4.10 - Les récupérateurs d'eaux pluviales sont à déclarer suivant le régime de la déclaration ou de l'autorisation suivant la réglementation en vigueur.

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.11 - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension, téléphoniques et numériques, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain (pour les zones situées dans un périmètre défini au titre de protection des sites et des paysages de l'article L.151-43) de conduites entre la construction et jusqu' à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique. Toute extension de réseau sera à la charge du pétitionnaire.

#### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 - Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article N 4.4 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le mieux adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- ❑ 75 m le long de la RD 1 113 ;
- ❑ 25 m par rapport à l'axe des R.D. 214, 214<sup>E9</sup> et 109 pour les autres constructions ;
- ❑ 20 m par rapport à l'axe des R.D. 111 et 111<sup>E4</sup> pour toutes les constructions ;
- ❑ 20 m par rapport à l'axe des autres voies et espaces publics ou privés ouverts à la circulation publique existants ou à créer.

6.2 - Une autre implantation peut être admise dans le cas d'extension de bâtiments existants ou d'équipements publics à la date de l'approbation du P.L.U.

6.3 – Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux sur les constructions existantes avant l'approbation du PLU et en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

6.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées à 15 m au moins des limites séparatives des parcelles.

7.2 - Aucune extension ou annexe ne sera implantée à moins de 30 m des berges des cours d'eaux et ruisseaux. Cette disposition vaut pour les bâtiments techniques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7.3 - Une autre implantation peut être admise dans le cas de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et d'équipements publics.

7.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

#### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

8.1 - Deux bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins

égale à la plus grande hauteur des deux bâtiments.

8.2 – Toutefois, une distance moins importante peut être admise pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants avant l'approbation du PLU et qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, suivant strictement les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

8.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1 – L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

9.2 – Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

10.1 - Dans les secteurs NE et NL, il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

10.2 - Dans les secteurs Nt et Ns, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 m, à l'égout du toit.

10.3 – Dans le reste de la zone N, la hauteur des extensions ne peut excéder 6 m à l'égout du toit.

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### A – Constructions

11.1 - Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition de façade de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénatures...) ainsi que du volume et du traitement de la toiture.

11.2 - Les nouveaux percements doivent s'inscrire dans la composition de la façade et respecter les proportions des ouvertures existantes.

11.3 - Pour les façades anciennes en pierres, en cas de création de niveau supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, la re-division de baies d'origine est interdite.

##### B - Matériaux

11.4 - Le choix des matériaux doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.

11.5 - Les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie de couleur pierre de la région.

##### C – Toitures

11.6 - Les toitures seront à deux pentes minima, recouvertes de matériaux traditionnels utilisés dans le pays ou d'aspect similaire. Les tuiles seront de teinte claire (terre cuite vieillie, ton paillé). Les toitures présenteront une pente maximum de 35 %. Les toitures à économie d'énergie sont autorisées.

## D - Éléments en saillie

11.7 - Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers.

11.8 - Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture.

11.9 - Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions.

## E - Les clôtures

11.10 - Les prescriptions suivantes ne s'attachent qu'aux clôtures sur voies publiques.

11.11 - Les clôtures seront constituées par des haies vives ou des grillages de couleur neutre, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale n'excédera pas 1,80 m, mur bahut compris, dont la hauteur maximale sera de 0,80 m. Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande, etc.

11.12 - Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont moyennes, les limites absolues ne pouvant excéder respectivement 2 et 1 m.

11.13 - Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés à ciel ouvert ou busés permettant l'écoulement des eaux. Une emprise de 1,50 m sera conservée de part et d'autre de celui-ci pour son entretien.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.2 - Les aires de stationnement devront être aménagées de telle sorte qu'elles s'intègrent parfaitement dans le site :

- Aucune surface bitumée, matérialisation discrète.
- Aires de stationnement plantées d'arbres d'essences locales de haute tige.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Il s'agit de mettre en place des règles permettant la gestion partagée du paysage par l'ensemble des acteurs et des usagers du territoire. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces boisés, les espaces naturels, les haies et éléments végétaux existants en limite de voirie, en accompagnement de cours d'eau en limites visuelles de parcelles, en bosquet ou isolé doivent être maintenus, mis en valeur et réhabilités ou recréés.

13.2 - Les aires de stationnement découvertes doivent être obligatoirement plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 véhicules.

13.3 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.4 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.5 - Des alignements et des plantations doivent être obligatoirement réalisés le long des voies publiques (primaires et secondaires existantes) et des cheminements piétons à créer (Cf. charte paysagère de gestion du territoire viticole)

13.6 - Des alignements et des plantations doivent être obligatoirement réalisés en accompagnement des allées principales et des chemins d'accès aux châteaux et autres bâtiments emblématiques. (Cf. charte paysagère de gestion du territoire viticole)

13.7 - Des alignements et des plantations doivent être obligatoirement réalisés le long des limites foncières (cf. charte paysagère de gestion du territoire viticole).

#### ESPACES BOISES CLASSES

13.8 - Les espaces boisés classés identifiés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113.1 du code de l'urbanisme. En conséquence, ce classement :

- 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 ;
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L.113.2 du code de l'urbanisme.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Sans objet.

#### **ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

15.1 – Sans objet.

#### **ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

16.1 – Prévoir un fourreau en attente pour le haut débit.