

---

**Sauveterre-de-Guyenne**

---



PLU approuvé par D.C.M. du 27 mai 2013

1<sup>ère</sup> modification du PLU approuvée le 12 octobre 2015

2<sup>ème</sup> modification du PLU approuvée le 3 mars 2020

---

# **2<sup>ème</sup> Modification du PLAN LOCAL d'URBANISME**

---

**5.0 Règlement modifié**

---

## **SOMMAIRE**

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>p. 3</b>
---	-------------

### **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE URBAINE ET A URBANISER**

<b>CHAPITRE I – Zone UA</b>	<b>p. 9</b>
<b>CHAPITRE II – Zone UB</b>	<b>p. 17</b>
<b>CHAPITRE III – Zone UC</b>	<b>p. 27</b>
<b>CHAPITRE IV – Zone UE</b>	<b>p. 39</b>
<b>CHAPITRE V – Zone UY</b>	<b>p. 47</b>
<b>CHAPITRE VI – Zone UX</b>	<b>p. 55</b>
<b>CHAPITRE VII – Zone 1AU</b>	<b>p. 63</b>
<b>CHAPITRE VIII – Zone 1AUy</b>	<b>p. 75</b>
<b>CHAPITRE IX – Zone 2AU</b>	<b>p. 83</b>

### **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

<b>CHAPITRE X – Zone A</b>	<b>p. 89</b>
<b>CHAPITRE XI – Zone N</b>	<b>p. 99</b>

<b>LEXIQUE</b>	<b>p. 109</b>
----------------	---------------

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L.123-4 et R.123-4 à R.123-14 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **SAUVETERRE DE GUYENNE** située dans le département de la Gironde.

### ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.111-16 à R.111-20 ; R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme. Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 du dit code.

2. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).

- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

3. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones agricoles (A) et zones naturelles ou non équipées (N), délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II et III ci-après.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines et à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont :

La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

- Chapitre I. : Zone UA, dont le secteur UAI
- Chapitre II. : Zone UB
- Chapitre III. : Zone UC
- Chapitre IV. : Zone UE
- Chapitre V. : Zone UY dont les secteurs UY1 et UY2
- Chapitre VI. : Zone UX
- Chapitre VII. : Zone 1AU dont les secteurs 1AUa, 1AUc, 1AUe
- Chapitre VIII. : Zone 1AUy
- Chapitre IX. : Zone 2AU

2. Les zones agricoles et naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont :

- Chapitre X. : Zone A, dont les secteurs Ah et Ac
- Chapitre XI. : Zone N, dont les secteurs Ne, Ne1, Nc, Np

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics recensés dans le document n°6 du présent P.L.U. et sur lesquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L123-1-5 alinéa 8 du code de l'urbanisme.
- Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des travaux, installations et aménagements conformément aux articles R 421-23 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

1. Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, seules les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement de chaque zone (aux seuls articles 3 à 13) peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires par :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),
- la configuration des parcelles (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

2. Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité – ou au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

## **ARTICLE 5. RAPPELS**

1. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue aux articles R.421-27 et R.421-28 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 7° de l'article L.123-1-5.

Le Conseil Municipal a pris une délibération imposant sur l'ensemble de la commune le dépôt d'un permis de démolir en cas de démolition.

34. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

4. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER**





## CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UA

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA couvre la structure ancienne de la bastide de Sauveterre de Guyenne. Il s'agit de la partie urbanisée de la commune la plus dense avec la présence de constructions à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales et d'équipements. Celles-ci sont généralement implantées à l'alignement, en ordre continu.

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel, agricole et forestier.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- 1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- 1.5 - Les changements de destination autres que ceux à vocation commerciale, d'artisanat, de bureaux, des rez-de-chaussée des constructions implantées autour de la Place de la République.
- 1.6 – Les garages donnant sur les espaces et emprises publics.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les changements de destination condition que la future destination soit à vocation commerciale, d'artisanat, de bureaux, des rez-de-chaussée des constructions implantées autour de la Place de la République.

Les changements de destination des rez-de-chaussée définis dans le 2.1, doivent permettre le maintien ou la création d'accès différenciés aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

2.2 – Les constructions à usage d'entrepôts à condition d'être liées à une construction à usage de commerce ou d'artisanat et d'être situées à proximité immédiate des constructions commerciales et artisanales.

2.3 – Dans les opérations d'ensemble (groupes de constructions à usage d'habitation et ensembles d'habitations), l'affectation d'une surface destinée à l'habitation au *logement locatif* sera prévue :

Opérations d'ensemble à usage d'habitation comprenant :	Nombre de logements ou part de la surface de plancher habitat réservés aux logements locatifs sociaux à créer :
$5 \geq x \leq 10$ logements	1 logement
$\geq 10$ logements	20% de la Surface de Plancher.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### 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, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.3 – Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements un accès commun avec entrées jumelées doit être créé. Au-delà de 2 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

#### 2 – VOIRIE

3.4 - Les voies nouvelles 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 la protection civile ou de services publics.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.6 - Les opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale de la voirie : 8m (double sens), 5m (sens unique),
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

3.7 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

## **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1 – EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### **2 – ASSAINISSEMENT**

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

Eaux pluviales

4.3 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

4.4 - 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 (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### **3 – AUTRES RESEAUX**

4.5 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 – Dans la bande A (de 0 à 15 mètres depuis les voies et emprises publiques), les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à la limite :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

Place de la république : toute construction nouvelle devra respecter le double alignement au rez de chaussée d'une part et aux étages supérieur d'autre part, actuellement matérialisés par l'architecture des couverts existants.

Toutefois afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, et dans le cas d'un recul entre la limite et la construction existante à l'approbation du PLU, le recul d'implantation devra être respecté et une clôture respectant les prescriptions de l'article 11 devra être réalisée.

6.2 - L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul observée par le bâtiment préexistant

6.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées en limite séparative sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement (bande A).

7.2 - Au-delà de 15 mètres de profondeur (bande B), les constructions doivent être implantées avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la Hauteur de la construction la plus haute ( $D=H$ ) avec un minimum de 3 mètres.

7.3 - L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7.4 - Les annexes situées dans la bande B devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante à la date d'approbation du PLU en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

7.5 - Les piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul de 1 m à condition que leur hauteur soit limitée à 2,50m à l'égout du toit

7.6 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

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

8.1 - Bande A : La distance minimale entre chaque construction sera  $d = H/2$  par rapport à la plus haute des constructions.

8.2 - Bande B : La distance minimale entre chaque construction sera  $d = H$  par rapport à la plus haute des constructions.

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

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

9.1 - Dans la bande A, l'emprise maximale des constructions sera de 100 %.

9.2 - Dans la bande B, l'emprise maximale des constructions sera de 50 %.

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

Définition :

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du trottoir.

Une hauteur de façade est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture – terrasse.

### **A - Dans la bande A :**

10.1 – Sur la place de la République :

Hauteur minimale : la hauteur des constructions ne peut être inférieure à la hauteur du plus bas des 2 immeubles voisins.

Hauteur maximale : égale à la plus grande hauteur des autres bâtiments existants sur la place.

10.2 - Sur les rues (Cf. plan de zonage) Saint Léger, Lafon, Boutterie, du Petit Bordeaux, Saubotte, du 8 mai 1945, des Trois Bourdons, Saint Romain :

Hauteur maximale : la hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 8,50 mètres à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées existantes ouvertes au public, à modifier ou à créer.

10.3 - Sur les autres rues et ruets (Cf. plan de zonage) :

Hauteur maximale : la hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées existantes ouvertes au public, à modifier ou à créer.

10.4 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs,

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

La hauteur absolue ne pourra excéder 12m par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées existantes ouvertes au public, à modifier ou à créer

### **B - Dans la bande B :**

10.5 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 6,50 mètres à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées existantes ouvertes au public, à modifier ou à créer.

La hauteur absolue ne pourra excéder 9m par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées existantes ouvertes au public, à modifier ou à créer,

10.6 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs,

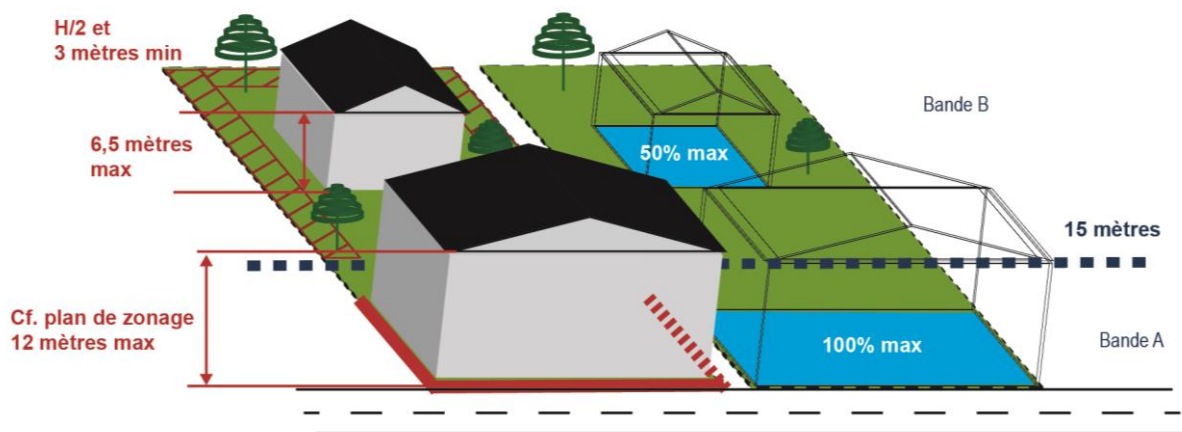
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

- Pour les éléments techniques (cheminée sur le toit).

10.7 – La hauteur des annexes est limitée à 2,50m à l'égout du toit.

La hauteur d'une annexe implantée en limite séparative ou à moins de 1 m de celle-ci, est limitée à 2 m à l'égout du toit par rapport au niveau du sol de la propriété voisine ; à moins qu'elle ne s'adosse à une construction située sur la propriété voisine sans dépasser la hauteur de celle-ci.

Les éléments graphiques ou figuratifs ci-après constituent une illustration de la règle écrite et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposé au titre de l'obligation de conformité.



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

### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

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

### **2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

### **Volumétrie et aspect général**

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés en façade sur la rue, ni sur une ouverture.

### **Toitures**

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

#### **Les toitures à pente(s) doivent être :**

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architectural spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine.

Leur pente sera comprise

- soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Des exceptions sont toutefois acceptées pour raisons architecturales, tant pour la pente que pour les matériaux.

Les annexes de moins de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent déroger à la règle de la pente de toit.

**Les toitures terrasse sont autorisées** à condition d'être revêtue par une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants. Le revêtement peut être : du gravier, une végétalisation, des dalles sur plots ...

**Les couvertures translucides**, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

**Les fenêtres** de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

**Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable** intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

**Les équipements techniques** : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

### **Murs**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

### **Clôtures**

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur mesurée à partir du niveau le plus haut du trottoir au droit de la parcelle.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

### **Menuiserie**

L'emploi du PVC est interdit en bardage en façade, volets, clôture et bandeaux.... **Il n'est toléré que pour les menuiseries de fenêtre et volets roulants non visibles depuis les emprises publiques et les espaces publics.**

Les couleurs vives sont interdites.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

**Dans le cas d'une rénovation sur un bâtiment existant, les menuiseries présentes sur la façade donnant sur l'espace public et les rues, volets et portes d'origine seront conservés et rénovés dans les règles de l'art.**

### **Commerces, bureaux et activités artisanales :**

#### **Devantures :**

- les couleurs vives et le blanc sont interdits.
- les matériaux autorisés en devanture sont : le bois, le parement pierre, thermolaqué (les autres matériaux sont proscrits)

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

12.1 – Dans le cas où une construction existante à la date d'approbation du PLU ne possède pas de garage sur la parcelle, il n'est pas exigé de norme de stationnement sur la parcelle

12.2 – Pour une construction nouvelle, non réglementé

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

13.1 - Non réglementé

## **SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR



## CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UB

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB couvre un secteur de la bastide compris entre la zone UA centrale et le chemin de ronde de la bastide (boulevard de ceinture) où l'urbanisation se compose d'un tissu bâti ancien avec des constructions plus contemporaines. Si la vocation d'habitat est majoritaire, cette zone associe également les vocations artisanales, de services et d'activités commerciales, ainsi que d'équipements.

La philosophie de cette zone UB est de créer une progression dans la forme urbaine et d'aller dans le sens d'un accroissement de la densité dans cette zone qui contribue à renforcer le caractère urbain de la bastide.

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel, agricole et forestier.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- 1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- 1.4 - Dans les jardins remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° et portés sur les plans qui sont à protéger ou à mettre en valeur, sont interdites toutes nouvelles constructions hormis les piscines et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU d'une emprise au sol inférieure à 30m².

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 – Les constructions à usage d'entrepôts à condition d'être liées à une construction à usage de commerce ou d'artisanat et d'être situées à proximité immédiate des constructions commerciales et artisanales.

2.2 – Dans les opérations d'ensemble (groupes de constructions à usage d'habitation et ensembles d'habitations), l'affectation d'une surface destinée à l'habitation au *logement locatif* sera prévue :

Opérations d'ensemble à usage d'habitation comprenant :	Nombre de logements ou part de la surface de plancher habitat réservés aux logements locatifs sociaux à créer :
≥ à 10 logements	20% de la surface de plancher.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### 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, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.3 – Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements un accès commun avec entrées jumelées doit être créé. Au-delà de 2 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou plus de 2 logements **ou ayant une longueur de plus de 25 m** est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles suivants (voirie).

#### 2 – VOIRIE

3.4 - Les voies nouvelles 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 la protection civile ou de services publics.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.6 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.8 - Les opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale de la voirie : 8m (double sens), 5m (sens unique),
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

## **ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1 – EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### **2 – ASSAINISSEMENT**

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

Eaux pluviales

4.3 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

4.4 - 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 (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### **3 – AUTRES RESEAUX**

4.5 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 - Sur une bande d'une profondeur de 15m (bande A), les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ou de l'emprise des voies privées existantes ouvertes au public, à modifier ou à créer.

Les annexes à la construction principale doivent être implantées selon un recul compris entre l'alignement et 5m maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de l'emprise des voies privées existantes ouvertes au public, à modifier ou à créer.

Dans ce cas, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture ou un élément architectural (porche, arcade, arche, portail) respectant les prescriptions de l'article 11 devront être réalisés.

6.2 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

6.4 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

6.5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

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

##### **Dans la bande A (15m) :**

7.1 - Sur la première bande de constructibilité de 15 mètres depuis les voies et/ou emprises publiques (Bande A), les constructions doivent être implantées :  
soit sur les limites séparatives,  
soit sur au moins l'une des limites séparatives. La distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera au minimum de 3 mètres.

Toutefois dans le cas d'un recul, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions de l'article 11 devra être réalisée.

7.2 - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

##### **Dans la bande B (au-delà de 15m) :**

7.3 - Au-delà de 15 mètres de profondeur (bande B), les constructions doivent être implantées avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la moitié de la Hauteur de la construction la plus haute ( $D=H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.

7.4 - Les annexes situées dans la bande B devront être implantées sur la limite séparative. Dans le cas où il existe une construction en limite séparative sur l'unité foncière voisine, l'annexe devra s'y adosser.

7.6 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

8.1 – Dans la Bande A : non réglementé

8.2 – Dans la bande B, au-delà de 15 mètres de profondeur (bande B), la distance minimale entre chaque construction sera  $d = H$  par rapport à la plus haute des constructions.

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

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

9.1 - Dans la bande A, l'emprise maximale des constructions sera de 100 %.

9.2 - Dans la bande B, l'emprise maximale des constructions sera de 40 %. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la bande B, l'emprise maximale sera de 50 %. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la bande B sont limitées à 20% de l'emprise existante.

9.3 – Dans les bandes A et B, les constructions à usage de commerce et d'entrepôts auront une emprise maximale au sol de 100%.

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

Définition :

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol naturel existant avant travaux.

Une hauteur de façade est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture – terrasse.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### **Dans la bande A (15m) :**

10.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit par rapport à l'emprise publique et ne dépassera pas 9 mètres en hauteur absolue (hors éléments techniques).

10.2 – Pour les constructions à usage de commerce et d'entrepôts, la hauteur ne pourra excéder à 5,50m à l'égout du toit ou 6 mètres à l'acrotère par rapport à l'emprise publique (les éléments techniques pourront déborder de 70cm).

### **Dans la bande B (au-delà de 15m) :**

10.3 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.

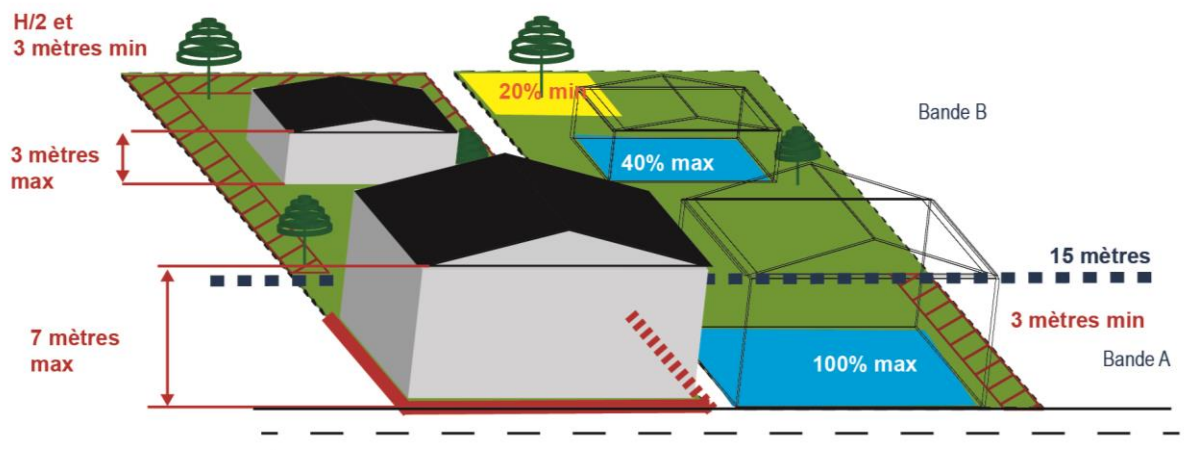
10.4 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de justifier de cette nécessité.

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

- Pour les éléments techniques (cheminée sur le toit).

Les éléments graphiques ou figuratifs ci-après constituent une illustration de la règle écrite et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposé au titre de l'obligation de conformité.



## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

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

### **2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

#### **Volumétrie et aspect général**

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;

- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

### **Toitures**

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

#### **Les toitures à pente(s) doivent être :**

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architectural spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Des exceptions sont toutefois acceptées pour raisons architecturales, tant pour la pente que pour les matériaux.

Les annexes de moins de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent déroger à la règle de la pente de toit.

#### **Les toitures terrasse sont autorisées à condition d'être revêtue par :**

- une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants. Le revêtement peut être : du gravier, une végétalisation, des dalles sur plots ...

**Les couvertures translucides**, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

**Les fenêtres** de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

**Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable** intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

**Les équipements techniques** : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

### **Murs**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

### **Clôtures**

La clôture sur voie doit être constituée :

- soit d'un mur plein, d'une hauteur minimale de 0,80m,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur.

Dans le cas d'un recul entre la limite et la construction, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions de l'alinéa précédent ou bien un élément architectural (porche, arcade, arche, portail) devront être réalisés.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

### **Menuiserie**

L'emploi du PVC est interdit en bardage en façade. Il n'est toléré que pour les clôtures, menuiseries de fenêtres et volets roulants, **non visibles depuis les emprises publiques et les espaces publics.**

Les couleurs vives sont interdites.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

### **Commerces, bureaux et activités artisanales ou libérales :**

#### **Devantures :**

- **les couleurs vives et le blanc sont interdits.**
- **les matériaux autorisés en devanture sont : le bois, le parement pierre, thermolaqué (les autres matériaux sont proscrits)**

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

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.2 – Dans le cas où une construction existante ne possède pas de place de stationnement sur la parcelle, il n'est pas exigé de norme de stationnement sur la parcelle pour le logement individuel non locatif.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.3 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

#### **a - Constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement par logement.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans le cadre d'une opération ≥ à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il devra être créé 1,5 places de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.



Il sera réservé à l'usage des personnes à mobilité réduite :  
au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants,  
au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs  
Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

**b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m<sup>2</sup> nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :**

Commerces : - une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de vente,  
Bureau : - une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher de l'activité,  
Artisanat : - une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher l'activité,  
Hôtels : - 1 place par chambre,  
Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de la salle restaurant

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :  
- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :  
- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.  
Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

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

**1 - ESPACES LIBRES**

13.1 - La bande B doit comporter un minimum de 20% d'espace libre de toute construction dont 40% non minéralisé (en pleine terre).

13.2 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

**2 - PLANTATIONS**

13.3 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places. Les arbres de haute tige seront de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol).

13.4 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, un minimum de 20% de la surface doit être aménagé en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol), pour 250 m<sup>2</sup>.

13.5 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

### 3 - ESPACES A CONSERVER

13.6 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

13.7 - 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.

13.8 - 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.

13.9 - Les jardins et les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 et portés sur les plans sont à protéger ou à mettre en valeur.

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UC

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC couvre différentes parties de la commune qui a essentiellement un caractère résidentiel. Cette zone peut également comporter des vocations artisanales, de services et d'activités commerciales, ainsi que d'équipements à conditions qu'elles ne portent pas nuisance à la vocation d'habitat. Les règles d'implantations des constructions suivent des règles moins rigoureuses qu'en zone UB.

La zone UC compte un secteur UCa de faible densité de construction pour préserver l'entrée de ville depuis la route de Cadillac et un secteur en discontinuité du village de Saint Léger.

La zone UC comprend un secteur UCb correspondant à une opération d'habitation, d'extension de la RPA à Pringis et la création d'une résidence intergénérationnelle.

### **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel, agricole et forestier.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- 1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

#### **ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 – L'extension des constructions existantes et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

2.2 - L'ouverture à l'urbanisation du secteur UBc doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est

d'environ 4600 m<sup>2</sup>, c'est-à-dire d'intégralité de la surface des terrains sur lesquels l'opération de résidence intergénérationnelle et de logements se développent (terrains AW175 et AW173).

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### 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, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.3 – Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements un accès commun avec entrées jumelées doit être créé. Au-delà de 2 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou plus de 2 logements **ou ayant une longueur de plus de 25 m** est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles suivants (voirie).

#### 2 – VOIRIE

3.4 - Les voies nouvelles 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 la protection civile ou de services publics.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.6 - Les opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale de la voirie nouvelle publique : 8m (double sens), 5m (sens unique),
- Largeur minimale de chaussée de la voie nouvelle publique : 5,50m (double sens), 3m (sens unique).

Toutefois, en secteur UCb, les voies privées peuvent présenter une emprise minimale et une largeur de chaussée différentes.

3.7 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

## **ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1 – EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### **2 – ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées domestiques**

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

4.3 - Dans l'attente de la réalisation du réseau, 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 à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

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 (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

4.6 - Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations ou ensembles de logements.

#### **Eaux pluviales**

4.7 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

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 (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### **3 – AUTRES RESEAUX**

4.8 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### **4 - DECHETS MENAGERS**

4.9 – Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 - Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions, en tout point de la construction, doivent être édifiées par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer :

- soit à l'alignement
- soit selon un recul minimum de 5 mètres.

En secteur UCb, à l'intérieur d'une opération d'ensemble, l'implantation des constructions sera libre par rapport aux voies privées à créer.

6.2 - Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition :

- Soit de s'implanter à l'alignement,
- Soit en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

6.3 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

6.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

7.1 - **En secteur UCb**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3m entre la construction et les limites séparatives.

Ce recul ne s'applique pas aux annexes de moins de 20m<sup>2</sup> et aux locaux pour les vélos des constructions d'habitat collectif. Ces annexes doivent être implantés en limite séparative et sur la limite de fond de parcelle.

Dans le reste de la zone UC :

**Dans la bande A (20m de profondeur par rapport à l'emprise publique) :**

7.2 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être implantées:-

- soit sur au moins l'une des limites séparatives. la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera au minimum de 3 mètres.
- soit avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la Hauteur de la construction la plus haute (D=H) avec un minimum de 3 mètres.

7.3 - Les constructions nouvelles à usage de commerces, de bureaux d'artisanat et d'entrepôts devront être implantées selon un ordre discontinu avec une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.4 - L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et quelle que soit sa destination dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

**Dans la bande B (au-delà de 20m) :**

7.5 - Au-delà de 20 mètres de profondeur (bande B), les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être implantées avec une distance entre la construction et les limites séparatives de 3 mètres minimum.

7.6 - Les constructions nouvelles à usage de commerces, de bureaux, d'artisanat et d'entrepôts devront être implantées :

- Soit avec une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Soit sur au moins une des limites séparatives et avec une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'autre limite séparative.

7.7 - L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et quelle que soit sa destination dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisé en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7.8 - Les annexes situées dans la bande B devront être implantées sur la limite séparative.

7.9 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines.

7.10 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

8.1 - La distance minimale entre chaque construction sera  $d = H$  par rapport à la plus haute des constructions.

8.2 – En secteur UCb, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée

**ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- Les piscines ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

**Pour les habitations**

9.1 - Dans la bande A, l'emprise maximale des constructions sera de 70 %.

9.2 - Dans la bande B, l'emprise maximale des constructions sera de 40 %.

9.3 - Pour les constructions existantes à usage d'habitation dans la bande B, l'emprise maximale sera de 50 %. Les extensions des constructions existantes dans la bande B sont limitées à 20% de l'emprise existante.

**Pour les autres types de constructions autorisées**

9.4 - Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions nouvelles à usage d'artisanat, de commerces, d'hébergement hôtelier,
- Aux extensions des constructions existantes à usage d'artisanat, de commerces, d'hébergement hôtelier,
- Aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

**En secteur UCb :**

9.5 - l'emprise au sol maximale des constructions sera de 30 % de la surface du secteur UCb. Cette emprise au sol est majorée de 20m<sup>2</sup> supplémentaire pour des annexes par lot issu de la division parcellaire.

**ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol naturel existant avant travaux.

Une hauteur de façade est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture – terrasse.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

**En secteur UCb,**

10.1 - la hauteur des constructions d'habitat collectif ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions d'habitat individuel ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

**Dans le reste de la zone :**

10.2 - Dans la bande A, la hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ne dépassera pas 9 mètres en hauteur absolue (hors éléments techniques).

10.3 – Dans la bande B, la hauteur d'une construction ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

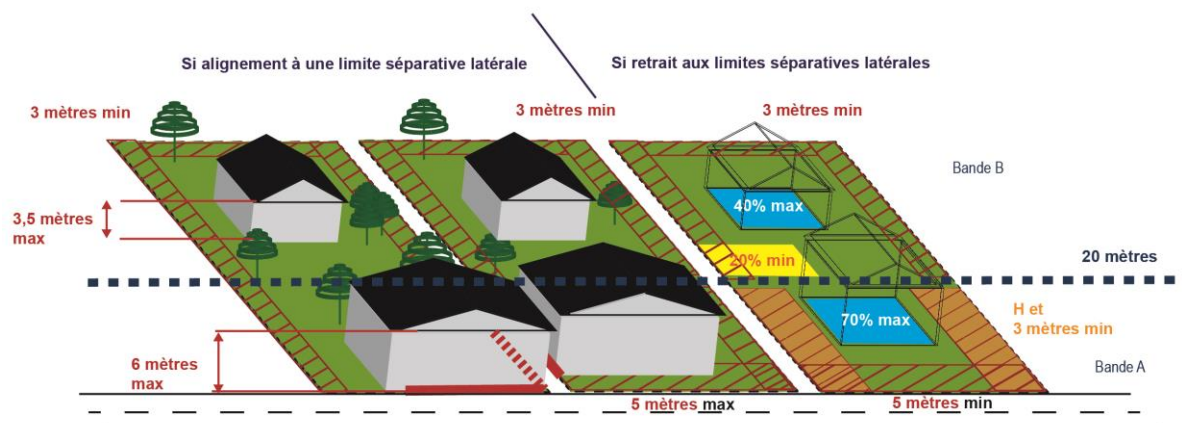
10.4 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de justifier de cette nécessité.

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

**Pour la zone UC à l'exception du secteur UCb, les éléments graphiques ou figuratifs ci-après constituent une illustration de la règle écrite et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposé au titre de l'obligation de conformité.**





## **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

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

### **2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

### **Volumétrie et aspect général**

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les constructions de faible surface (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

## **Toitures**

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

### **Les toitures à pente(s) doivent être :**

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine.

Leur pente sera comprise :

- soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » ;
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Des exceptions sont toutefois acceptées pour raisons architecturales, tant pour la pente que pour les matériaux.

Les annexes de moins de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent déroger à la règle de la pente de toit.

### **Les toitures terrasse sont autorisées** à condition d'être revêtue par :

- une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants. Le revêtement peut être : du gravier, une végétalisation, des dalles sur plots ...

**Les couvertures translucides**, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

**Les fenêtres** de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

**Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable** intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

**Les équipements techniques** : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

## **Murs**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

## **Clôtures**

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

### **Menuiserie**

L'emploi du PVC est interdit en bardage. Il n'est toléré que pour les clôtures, menuiseries et volets roulants.

Les couleurs vives sont interdites.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

### **Commerces, bureaux et activités artisanales ou libérales :**

#### **Devantures :**

- les couleurs vives et le blanc sont interdits.
- les matériaux autorisés en devanture sont : le bois, le parement pierre, thermolaqué (les autres matériaux sont proscrits)

#### **Structures :**

Les structures métalliques sont autorisées mais la façade côté rue devra être en bardage bois.

#### **Toitures :**

Elles pourront être en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille ou en fibro-ciment flammée (de même teinte que les tuiles).

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

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

#### **a - Constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement par logement,

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans le cadre d'une opération  $\geq$  à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il devra être créé 1,5 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Il sera réservé à l'usage des personnes à mobilité réduite :

au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants,

au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs

Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

**b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m<sup>2</sup> nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :**

Commerces : - une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de vente,  
Bureau : - une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher de l'activité,  
Artisanat : - une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher de l'activité,  
Hôtels : - 1 place par chambre,  
Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de la salle restaurant

Bâtiments publics ou d'intérêt collectif, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions ... :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

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

### **1 - ESPACES LIBRES**

13.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

### **2 - PLANTATIONS**

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places. Les arbres de haute tige seront de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol).

En secteur UCb, les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places.

13.3 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol), pour 250 m<sup>2</sup>.

13.4 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

13.5 - Dans les espaces de végétalisation reportés sur le plan de zonage, il est demandé que la surface libre le long de la voie soit plantée à raison de 2 arbres de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol), pour 250 m<sup>2</sup>.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR



## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UE

**Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.**  
**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.**

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE couvre différentes parties urbanisées de la commune dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif.  
Elle concerne également l'emprise ferroviaire et doit permettre les activités qui y sont liées.

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation, sauf celles autorisées dans l'article UE2
- 1.2 - Les constructions d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, d'industrie,
- 1.2 - Les constructions à usage agricole ou forestier,
- 1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- 1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

#### **ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et d'entrepôt sous réserves qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement d'un service public ou d'une construction ou installation d'intérêt collectif.
- 2.2 – Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :
  - au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - à la maintenance des équipements de la zone.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### 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, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

#### 2 – VOIRIE

3.3 - Les voies nouvelles 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 la protection civile ou de services publics.

3.4 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.5 - Les voies nouvelles doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale de la voirie : 8m (double sens), 5m (sens unique),
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

3.6 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

### **ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

#### 2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

Eaux pluviales

4.3 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.



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 (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.5 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 – Les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 5m par rapport à l'alignement.

6.2 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

6.3 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

### **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit sur au moins une des limites séparatives, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale ne pouvant être inférieure à 3m.
- soit à 3m des limites séparatives.

7.2 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

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

8.1 - Non réglementé

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

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

#### 9.1 - Non réglementé

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

Définition :

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol naturel existant avant travaux.

Une hauteur de façade est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture – terrasse.

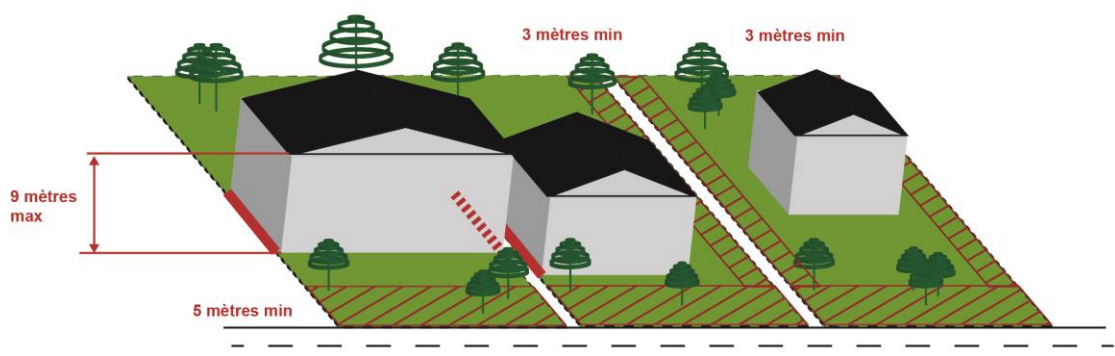
En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées existantes ouvertes au public, à modifier ou à créer, sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, pylônes, etc.).

**Les éléments graphiques ou figuratifs ci-après constituent une illustration de la règle écrite et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposé au titre de l'obligation de conformité.**



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

### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

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

### **2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

#### **Volumétrie et aspect général**

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les constructions de faible surface (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

#### **Toitures**

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

#### **Les toitures à pente(s) doivent être :**

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son été d'origine.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Des exceptions sont toutefois acceptées pour raisons architecturales, tant pour la pente que pour les matériaux.

Les annexes de moins de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent déroger à la règle de la pente de toit.

#### **Les toitures terrasse sont autorisées à condition d'être revêtue par :**

- une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants. Le revêtement peut être : du gravier, une végétalisation, des dalles sur plots ...

**Les couvertures translucides**, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

**Les fenêtres** de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

**Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable** intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

**Les équipements techniques** : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

### **Murs**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

### **Clôtures**

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,

le tout ne pouvant excéder 1 mètre 80.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Dans tous les cas, la clôture sur limite séparative ne devra pas excéder 2 mètres de haut.

### **Menuiserie**

L'emploi du PVC est interdit en bardage. Il n'est toléré que pour les clôtures, menuiseries et volets roulants.

Les couleurs vives sont interdites.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

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

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

**a - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m<sup>2</sup> nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :**

Bureau :

- une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher de l'activité,

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Toutefois, le nombre de places de stationnement à réaliser pour les bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions ... est déterminé en tenant compte :

- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
- de leur regroupement et du foisonnement envisageable (complémentarité d'usage des constructions utilisant des places de stationnement de manière non simultanée),
- de leur localisation au regard des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

**b - Constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement par logement.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans le cadre d'une opération  $\geq$  à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il devra être créé 1,5 places de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

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

**1 - ESPACES LIBRES**

13.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

## 2 - PLANTATIONS

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places. Les arbres de haute tige seront de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol).

13.3 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UY

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY est une zone économique destinée aux activités commerciales, artisanales et industrielles.

La zone UY se compose de deux secteurs :

Le secteur UY1 pour les activités de la cave coopérative et de la Guyennoise

Le secteur UY2 pour la zone d'activités de Gabachot

### **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,

1.2 - Les constructions à usage d'habitations qui ne sont pas nécessitées par le gardiennage,

1.4 - Les constructions à usage agricole et forestier,

1.6 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes

1.7 - Les installations et travaux divers autres que les affouillements ou exhaussement de sol nécessaires à l'édification des constructions.

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

Sont autorisés sous conditions :

2.1 – Les bureaux à condition d'être liés aux constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôts et aux constructions et installations nécessaires fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs

2.2 - Les constructions à usage d'hébergement à condition (obligation de cumuler les 4 conditions) :  
d'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaires et directement liés aux activités autorisées,

que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher,  
d'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment,  
d'édifier une seule construction à usage d'hébergement destiné au gardiennage par opération d'ensemble.

2.4 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ou à des aménagements de voies.

2.5 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### 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, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité, approche de virage ou de carrefour ...).

Les bandes ou voies d'accès existant, à créer ou à prolonger :

- **Accès de moins de 50 mètres de long** : 4 mètres d'emprise au minimum pour la bande de roulement, sur toute sa longueur, bandes réservées au stationnement exclues.

- **Accès de plus de 50 mètres de long** : 5 mètres d'emprise au minimum pour la bande de roulement, sur toute sa longueur, bandes réservées au stationnement exclues.

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

#### 2 – VOIRIE

3.5 - 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 la protection civile ou de services publics.



3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 - Les voies en impasse comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **1 – EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

##### **2 – ASSAINISSEMENT**

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

Eaux pluviales

4.3 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

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 (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

##### **3 – AUTRES RESEAUX**

4.4 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

#### **ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 – Les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 5m par rapport à l'alignement.

6.2 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, pourra être autorisée à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

6.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur au moins l'une des limites séparatives. La distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative sera de 4 mètres.
- Soit avec une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives.

7.2 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, pourra être autorisée dans le prolongement du bâtiment préexistant sur la limite séparative.

7.3 - Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

8.1 - La distance minimale entre deux constructions sera  $d = H$  par rapport à la plus haute des constructions avec un minimum de 4m.

8.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

9.1 - La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 70%.

9.2 - Ces règles s'appliquent également dans le cas d'extension de bâtiments existants.

9.3 - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

Définition :

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol naturel existant avant travaux.

Une hauteur de façade est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture – terrasse.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

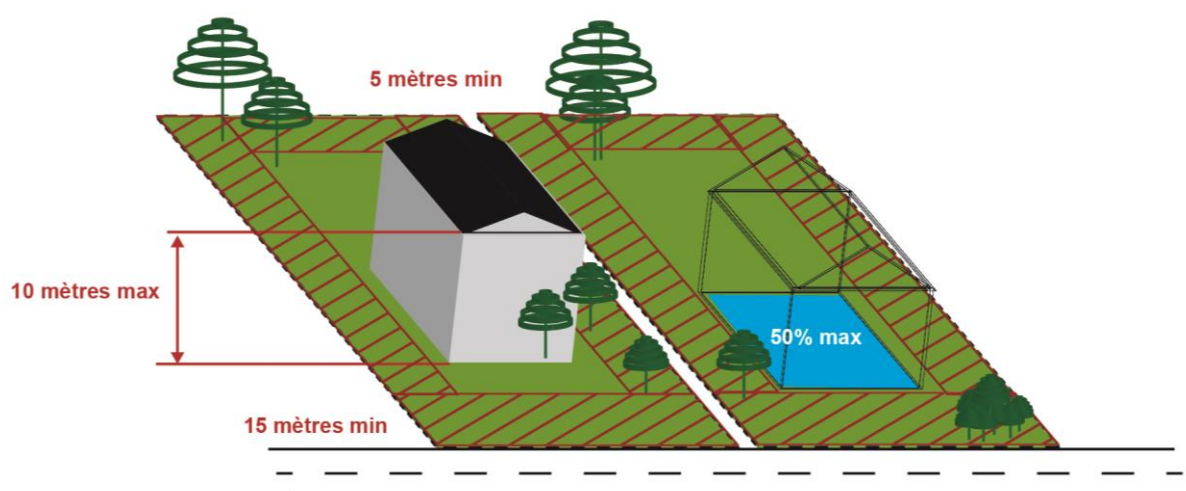
10.1 - **Dans le secteur UY1**, la hauteur des constructions ne peut excéder 12m au faitage et 12,50 mètres à l'acrotère

10.2 - Dans le secteur UY2, la hauteur des constructions ne peut excéder 6m à l'égout du toit et 6,50 mètres à l'acrotère

10.3 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

10.4 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Les éléments graphiques ou figuratifs ci-après constituent une illustration de la règle écrite et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposé au titre de l'obligation de conformité.**



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

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

### **Traitement des façades**

11.1 - Etant 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.

#### **Murs.**

11.2 - Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

11.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.4 - seront interdits:

- 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...

#### **Revêtement des façades.**

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 reprend les teintes naturelles des bois.
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint, ...).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.
- les revêtements extérieurs auront une teinte brune ou grise.

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

#### **Forme.**

11.7 - 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, panneaux solaires, ...

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

**Les toitures à pente(s) doivent être :**

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.

- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.

Les annexes de moins de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent déroger à la règle de la pente de toit.

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

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

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

11.9 - 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 n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

#### **Clôtures**

11.9 – La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

11.10 – Les clôtures autres que les haies vives ou grillages seront recouvertes par une peinture ou un enduit dont la teinte est prescrite précédemment dans le paragraphe précédent « Revêtement des façades », à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent.

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

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 l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.2 : une place de stationnement par logement
- Pour les commerces et les bureaux : une place de stationnement par 100m<sup>2</sup> de surface de vente ou de bureaux, à partir de 50 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place de stationnement par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 100 m<sup>2</sup>.
- Pour les entrepôts : une place de stationnement par 400m<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 à l'alinéa 12.2 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 REALISATION

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

12.6 - Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

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

#### 1 - ESPACES LIBRES

13.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres. Les arbres de haute tige seront de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol).

#### 2 - PLANTATIONS

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places. Les arbres de haute tige seront de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol).

13.3 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

13.4 - Dans les espaces de végétalisation reportés sur le plan de zonage, il est demandé que la surface libre le long de la voie soit plantée à raison de 2 arbres de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol), pour 250 m<sup>2</sup>.

## **SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UX

**Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.**

**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, l'attention du lecteur et des pétitionnaires doivent particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.**

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX est une zone à vocation d'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergements hôteliers.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

### **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- 1.2 - Les constructions à usage d'habitations qui ne sont pas nécessitées par le gardiennage,
- 1.3 - Les constructions à usage agricole et forestier,
- 1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes
- 1.5 - Les installations et travaux divers autres que les affouillements ou exhaussement de sol nécessaires à l'édification des constructions.

#### **ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - Les constructions à usage d'hébergement à condition (obligation de cumuler les 4 conditions) :
  - d'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaires et directement liés aux activités autorisées,
  - que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - d'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.
  - d'édifier une seule construction à usage d'hébergement destiné au gardiennage par opération d'ensemble

2.2 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ou à des aménagements de voies.

2.3 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### 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, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité, approche de virage ou de carrefour ...).

Les bandes ou voies d'accès existant, à créer ou à prolonger :

- **Accès de moins de 50 mètres de long** : 4 mètres d'emprise au minimum pour la bande de roulement, sur toute sa longueur, bandes réservées au stationnement exclues.

- **Accès de plus de 50 mètres de long** : 5 mètres d'emprise au minimum pour la bande de roulement, sur toute sa longueur, bandes réservées au stationnement exclues.

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

#### 2 – VOIRIE

3.5 - 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 la protection civile ou de services publics.

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 - Les voies en impasse comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.



## **ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1 – EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### **2 – ASSAINISSEMENT**

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

Eaux pluviales

4.3 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

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 (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### **3 – AUTRES RESEAUX**

4.5 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

## **ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 – Les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD670.

6.2 – Les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 15 mètres à l'alignement des voies et emprise publiques.

6.3 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

6.4 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées avec une distance entre la construction et la limite latérale d'au moins 5m.

7.2 - Les constructions doivent être implantées avec une distance entre la construction et la limite de fond de parcelle d'au moins 5m.

7.3 - Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

8.1 - Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 5 mètres au nu du mur des constructions.

## **ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

9.1 - La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 50%.

9.2 - Ces règles s'appliquent également dans le cas d'extension de bâtiments existants.

9.3 - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol naturel existant avant travaux.

Une hauteur de façade est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture – terrasse.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

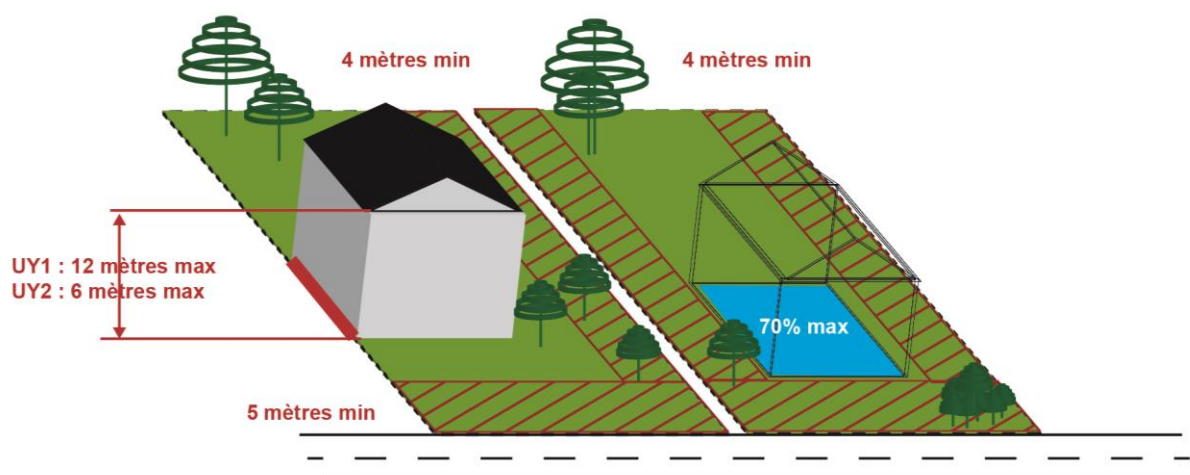
10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit, sauf pour les immeubles à toiture terrasse dont l'acrotère ne devra pas excéder 10m.

10.2 - Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

10.3 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, pylônes, etc.), dans la limite d'une hauteur maximale de 15m

**Les éléments graphiques ou figuratifs ci-après constituent une illustration de la règle écrite et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposé au titre de l'obligation de conformité.**



## **ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

### **Traitement des façades**

11.1 - Etant 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.

#### **Murs.**

11.2 - Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

11.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.4 - seront interdits:

- 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...

- Les imitations de matériaux

### **Revêtement des façades**

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 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, lasuré, peint, ...).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.
- les revêtements extérieurs auront une teinte brune ou grise.

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

#### **Forme**

11.7 - 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, panneaux solaires, ...

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

#### **Les toitures à pente(s) doivent être :**

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patinés afin de limiter les effets de réverbération.

Les annexes de moins de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent déroger à la règle de la pente de toit.

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

11.8 - 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.

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

11.9 - 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 n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

### **Clôtures**

11.9 – La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

11.10 – Les clôtures autres que les haies vives ou grillages seront recouvertes par une peinture ou un enduit dont la teinte est prescrite précédemment dans le paragraphe précédent « Revêtement des façades », à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent.

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

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

### **a - Constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement par logement.

### **b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m<sup>2</sup> nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :**

- Commerces : - une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de vente,
- Bureau : - une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher de l'activité,
- Artisanat : - une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher de l'activité,
- Hôtels : - 1 place par chambre,
- Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de la salle restaurant

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

12.3 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé de l'aménageur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

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

### **1 - ESPACES LIBRES**

13.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres. Les arbres de haute tige seront de taille et de force 8/10 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol).

## 2 - PLANTATIONS

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places. Les arbres de haute tige seront de taille et de force 8/10 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol).

13.3 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

## **SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# 1AU

**Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.**

**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.**

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones naturelles peu ou non équipées, réservées à l'urbanisation future de la commune. La construction d'ensembles d'habitation peut y être admise, à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

En conséquence, seules des opérations d'ensemble (lotissement, ensembles d'habitations, ZAC...) à usage d'habitations et de services seront autorisées dans la mesure où les équipements seront réalisés.

On distingue trois types de zones 1AU :

- un secteur 1AUa à vocation d'habitat où l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être en rapport au caractère des zones UA. (où la forme et la densité est proche de celles de la zone UA)
- un secteur 1AUc mixte à vocation d'habitat, de commerces et d'artisanat où l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être en rapport au caractère des zones UC. (où la forme et la densité est proche de celles de la zone UC)
- un secteur 1AUe à vocation d'accueil d'équipement public ou d'intérêt collectif, ainsi que les installations, aménagement et constructions destinée à recevoir des équipements sportifs, de loisirs, de tourisme et de camping.

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage artisanal, industriel et d'entrepôt.

1.2 – Les constructions isolées à usage agricole

1.3 – Les constructions isolées à usage d'habitat, de commerce, de bureaux.

1.4 - Les constructions ou installations nouvelles, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.5 - Les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.

1.6 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

## **ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions et installations d'intérêt collectif à condition qu'ils s'intègrent dans le schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone défini dans les orientations d'aménagement spécifiques prévues dans la pièce n°3.

2.2 - Les opérations globales d'aménagement (obligation de cumuler les 5 conditions) :

- qu'elles donnent lieu à la réalisation d'une opération de 3 logements minimum ou d'une opération de 3 lots minimum
- qu'elles prennent en compte l'aménagement global de la zone et ne compromettent pas l'urbanisation ultérieure définie dans les orientations d'aménagement spécifiques prévues dans la pièce n°3.
- qu'elles soient immédiatement raccordables aux divers réseaux communaux,
- que ces opérations donnent lieu à la création d'espaces collectifs végétalisés et de voies de desserte internes.
- que les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

2.3 - Dans les secteurs 1AUa, les opérations globales d'aménagement à vocation d'habitat, sous réserve qu'elles se situent à l'intérieur d'une des opérations précitées, dans un souci de mixité, sont également admises les constructions à usage :

- d'habitation,
- de bureaux,
- d'hébergement hôtelier et de restauration,
- de commerce,
- d'artisanat,
- de constructions à usage d'annexes,
- d'équipement public ou d'intérêt collectif

2.4 - Dans les secteurs 1AUc, les opérations globales d'aménagement, sous réserve qu'elles se situent à l'intérieur d'une des opérations précitées, dans un souci de mixité, sont également admises les constructions à usage :

- d'habitation,
- de commerce en rez-de-chaussée des constructions,
- d'artisanat en rez-de-chaussée des constructions,
- de bureaux,
- de constructions à usage d'annexes,
- d'équipement public ou d'intérêt collectif

2.5 – Dans le secteur 1AUa et dans les opérations d'ensemble (groupes de constructions neuves à usage d'habitation et ensembles d'habitations), l'affectation d'une surface destinée à l'habitation au *logement locatif* sera prévue :

<b>Opérations d'ensemble à usage d'habitation comprenant :</b>	<b>Nombre de logements ou part de la Surface de Plancher réservés aux logements locatifs sociaux à créer :</b>
≥ à 10 logements	20% de la Surface de Plancher



2.6 - Dans les secteurs 1AUe, les constructions à usage d'habitation, de bureaux et d'entrepôt sous réserves qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement d'un service public ou d'une construction ou installation d'intérêt collectif.

2.7 - Dans les secteurs 1AUe, les constructions à usage d'habitation strictement limitées :  
- au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
- à la maintenance des équipements de la zone.

2.8 - Dans les secteurs 1AUe :

- Les constructions et installations sportives, de loisirs et de tourisme.
- Les campings et les aires naturelles de camping.
- Les habitations légères de loisirs à condition que la Surface de Plancher des constructions à usage d'habitations légères de loisirs ne dépasse pas 35m<sup>2</sup> et les annexes aux HLL à condition d'être accolés aux HLL.
- Les emplacements de camping et de caravanning, les résidences mobiles de loisirs, ainsi que les bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations, à condition que :
  - a) l'emprise des constructions à usage loisirs et les résidences mobiles n'excède pas 30% de la surface de l'emplacement.
  - b) la superficie minimale de chaque emplacement ne soit inférieure à 50 m<sup>2</sup>.
- Les installations et constructions à usage d'accueil, de sanitaires ou d'équipement directement liées à la zone de camping.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **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, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.3 – Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux constructions, un seul accès doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

#### **2 – VOIRIE**

3.4 - Les voies nouvelles 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 la protection civile ou de services publics.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.6 - Les voies nouvelles doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale de la voirie : 8m (double sens), 5m (sens unique),
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

3.7 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

#### **ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **1 – EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

##### **2 – ASSAINISSEMENT**

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

Eaux pluviales

4.3 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

4.4 - 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 (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

##### **3 – AUTRES RESEAUX**

4.5 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

##### **4 - DECHETS MENAGERS**

4.6 – Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

#### **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 – Dans le secteur 1AUa, les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à la limite :  
- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,

- des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas d'un recul entre la limite et la construction, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions de l'article 11 devra être réalisée.

6.2 – Dans le secteur 1AUc, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement ou à la limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et des voies et de l'emprise des voies privées existantes ouvertes au public, à modifier ou à créer.
- soit selon un recul minimum de 5m par rapport à la limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et des voies et de l'emprise des voies privées existantes ouvertes au public, à modifier ou à créer.

6.2 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge définie précédemment.

6.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

6.4 – Dans la zone 1AUe, toute construction ou emplacement doit être implanté à distance de l'alignement des voies publiques au moins égale à 5m.

## **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **En secteur 1AUa :**

#### **Dans la bande A (15m) :**

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement (bande A).
- Soit au moins sur une limite séparative. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera de 3 mètres minimum.

#### **Dans la bande B (au-delà de 15m) :**

7.2 - Au-delà de 15 mètres de profondeur (bande B), les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative. La distance entre la construction et les limites séparatives D est égale à 3 mètres minimum.

7.3 - Les annexes situées dans la bande B devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

### **En secteur 1AUc :**

#### **Dans la bande A (15m) :**

7.4 - Les constructions doivent être implantées par rapport aux voies et/ou emprises publiques :

- soit sur au moins l'une des limites séparatives. La distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera de 3 mètres minimum.
- soit avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la Hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 3 mètres.

**Dans la bande B (au-delà de 15m) :**

7.5 - Les constructions doivent être implantées avec une distance minimale entre la construction et les limites séparatives de 3 mètres.

7.5 - Les annexes situées dans la bande B devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

7.6 - Dans la zone 1AUe, toute construction doit être implanté à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5m.

7.7 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines.

**Dans l'ensemble de la zone :**

7.8 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Bande A : La distance minimale entre chaque construction sera  $d = H/2$  par rapport à la plus haute des constructions avec un minimum de 3m.

8.2 - Bande B : La distance minimale entre chaque construction sera  $d = H$  par rapport à la plus haute des constructions avec un minimum de 3m.

8.3 - Dans la zone 1AUe à vocation de camping, deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6m.

**ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

**En secteur 1AUa :**

9.1 - Dans la bande A, l'emprise maximale des constructions sera de 100 %.

9.2 - Dans la bande B, l'emprise maximale des constructions sera de 50 %.

**En secteur 1AUc :**

9.3 - Dans la bande A, l'emprise maximale des constructions sera de 70 %.

9.4 - Dans la bande B, l'emprise maximale des constructions sera de 30 %.

**En secteur 1AUe :**

9.5 - Non réglementé

9.6 - L'emprise des constructions (HLL) et installations ne pourra excéder 35m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors terrasse)

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

Définition :

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol naturel existant avant travaux.

Une hauteur de façade est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture – terrasse.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### **En secteur 1AUa :**

10.1 - Dans la bande A, la hauteur des constructions ne pourra excéder 6,50 mètres à l'égout du toit et 7m à et ne dépassera pas 9 mètres en hauteur absolue (hors éléments techniques).

10.2 – Dans la bande B, la hauteur d'une construction ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.

### **En secteur 1AUc :**

10.3 - Dans la bande A, la hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère et ne dépassera pas 9 mètres en hauteur absolue (hors éléments techniques).

10.4 – Dans la bande B, la hauteur d'une construction ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.

### **En secteur 1AUe :**

10.5 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

10.6 - Les constructions de camping (habitations légères de loisirs, résidences mobiles, bâtiments nécessaires aux services communs des camping, ...) ne peuvent dépasser 3m à l'égout du toit et 4,50m au faitage. Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminées.

10.7 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

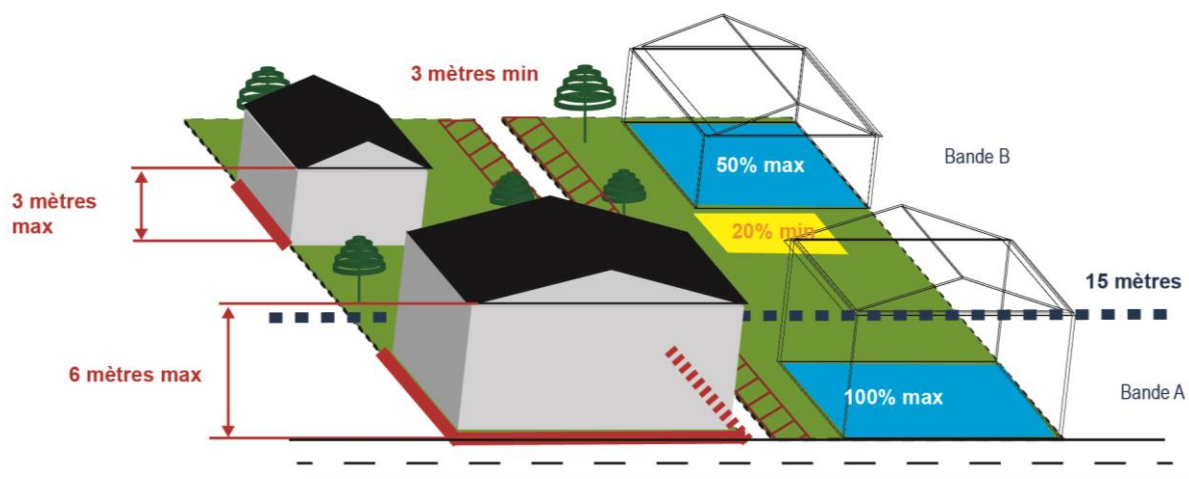
- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

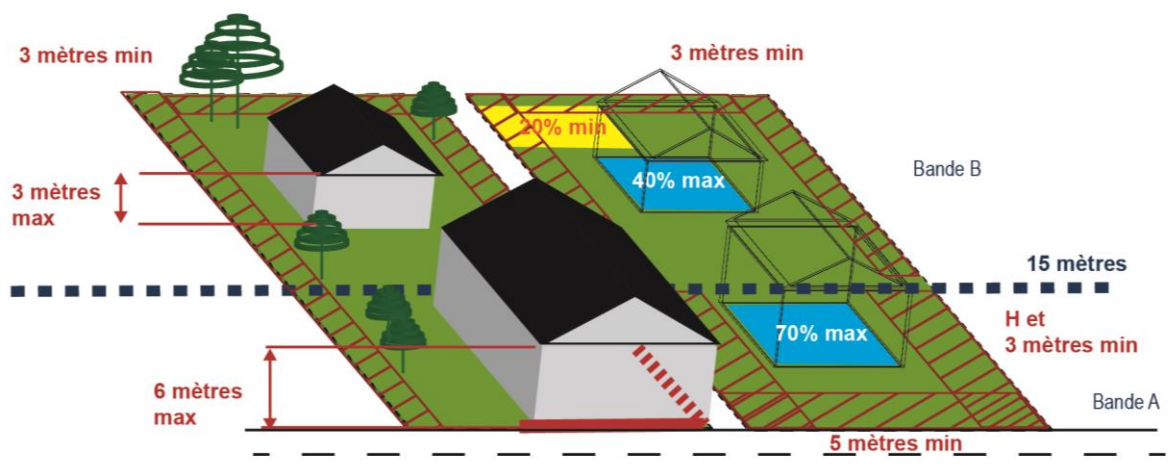
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, pylônes, etc.).

Les éléments graphiques ou figuratifs ci-après constituent une illustration de la règle écrite et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposé au titre de l'obligation de conformité.

#### 1AUa



#### 1AUc



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

#### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## 2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

### **Volumétrie et aspect général**

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les constructions de faible surface (moins de 20 m<sup>2</sup> de Surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

### **Toitures**

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

#### **Les toitures à pente(s) doivent être :**

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine.

Leur pente sera comprise

- soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Des exceptions sont toutefois acceptées pour raisons architecturales, tant pour la pente que pour les matériaux.

Les annexes de moins de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent déroger à la règle de la pente de toit.

#### **Les toitures terrasse sont autorisées à condition d'être revêtue par :**

- une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants. Le revêtement peut être : du gravier, une végétalisation, des dalles sur plots ...

**Les couvertures translucides**, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

**Les fenêtres** de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

**Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable** intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

**Les équipements techniques** : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

### **Murs**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

### **Clôtures**

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m à 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie composé de ferronnerie ou de bardage bois,

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,80m de hauteur.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

### **Menuiserie**

L'emploi du PVC est interdit en bardage, volets, clôture et bandeaux.... **Il n'est toléré que pour les menuiseries et volets roulants.**

Les couleurs vives sont interdites.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

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

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

#### **a - Constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement par logement.



- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans le cadre d'une opération  $\geq$  à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il devra être créé 1,5 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage et doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

**b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m<sup>2</sup> nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :**

Commerces : - une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de vente,  
Bureau : - une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher de l'activité,  
Artisanat : - une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher de l'activité,  
Hôtels : - 1 place par chambre,  
Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de la salle restaurant

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Toutefois, le nombre de places de stationnement à réaliser pour les bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions ... est déterminé en tenant compte :

- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
- de leur regroupement et du foisonnement envisageable (complémentarité d'usage des constructions utilisant des places de stationnement de manière non simultanée),
- de leur localisation au regard des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage et doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

**En secteur 1AUa :**

12.3 – Dans les opérations d'ensemble, les espaces de stationnement seront obligatoirement regroupés par en aire de stationnement dans un rayon de 50 à 100m.

12.4 – **Dans le secteur 1AUe à vocation de camping**, il doit être au moins aménagé les aires de stationnement suivantes :

- Pour les constructions à usage de « logement de fonction », deux places de stationnement par logement.
- Pour les terrains de camping, de caravanage, une place de stationnement par unité d'hébergement touristique
- Pour les constructions à usage de HLL et d'hébergement hôtelier, une place de stationnement par HLL et par chambre

- Pour les constructions à usage de bureaux, une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface hors œuvre nette de l'activité,
- Pour les constructions à usage de commerce, une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface hors œuvre nette de l'activité,

Ces aires de stationnement peuvent être groupées en un nombre limité de points de l'opération.

Toutes les aires de stationnement doivent être aménagées en dehors des voies, sur l'unité foncière.

### **ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

#### **1 - ESPACES LIBRES**

13.1 - La bande B doit comporter un minimum de 20% d'espace libre de toute construction dont 40% non minéralisé (en pleine terre).

13.2 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

13.3 – Dans le secteur 1AUe à vocation de camping, il doit être prévu un espace commun à usage collectif d'au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière.

#### **2 - PLANTATIONS**

13.4 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places. Les arbres de haute tige seront de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol).

13.5 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol), pour 250 m<sup>2</sup>.

13.6 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

13.7 - Dans les espaces de végétalisation reportés sur le plan de zonage, il est demandé que la surface libre le long de la voie soit plantée à raison de 2 arbres de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol), pour 250 m<sup>2</sup>.

### **SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# 1AUy

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, l'attention du lecteur et des pétitionnaires doivent particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUy est une zone à vocation d'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, industrielles et d'entrepôts.

La zone 1AUy comporte deux secteurs qui se caractérisent par une différence de hauteur.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitations qui ne sont pas nécessitées par le gardiennage,
- 1.2 - Les constructions à usage agricole et forestier,
- 1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes
- 1.4 - Les installations et travaux divers autres que les affouillements ou exhaussement de sol nécessaires à l'édification des constructions.

#### ARTICLE 1AUy 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - Les constructions à usage d'hébergement à condition (obligation de cumuler les 4 conditions) :  
d'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaires et directement liés aux activités autorisées.

que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

d'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.

d'édifier une seule construction à usage d'hébergement destiné au gardiennage par opération d'ensemble

2.2 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ou à des aménagements de voies.

2.3 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

2.4 - les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureau, industrielles et d'entrepôts à condition :

- de respecter les prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU

- de donner lieu à la création d'espaces collectifs végétalisés et de voies de desserte internes.

- de raccordement immédiatement aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### 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, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité, approche de virage ou de carrefour ...).

Les bandes ou voies d'accès existant, à créer ou à prolonger :

- **Accès de moins de 50 mètres de long** : 4 mètres d'emprise au minimum pour la bande de roulement, sur toute sa longueur, bandes réservées au stationnement exclues.

- **Accès de plus de 50 mètres de long** : 5 mètres d'emprise au minimum pour la bande de roulement, sur toute sa longueur, bandes réservées au stationnement exclues.

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

## 2 – VOIRIE

3.5 - 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 la protection civile ou de services publics.

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 5m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 - Les voies en impasse comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 1AUY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### 2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

4.3 – En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de la destination de la construction, de l'exutoire, etc... Ces dispositifs doivent être supprimés dans un délai de 2 ans suivant la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public. Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

4.3 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

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 (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.5 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 – Les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD671.

6.2 – Les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10 mètres à l'alignement des autres voies et emprise publiques.

6.3 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

6.4 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

#### **ARTICLE 1AU Y 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions doivent être implantées avec une distance entre la construction et la limite latérale d'au moins 5m.

7.2 - Les constructions doivent être implantées avec une distance entre la construction et la limite de fond de parcelle d'au moins 5m.

7.3 - Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

#### **ARTICLE 1AU Y 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 5 mètres au nu du mur des constructions.

#### **ARTICLE 1AU Y 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

9.1 - La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 50%.

9.2 - Ces règles s'appliquent également dans le cas d'extension de bâtiments existants.

9.3 - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

Définition :

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol naturel existant avant travaux.

Une hauteur de façade est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture – terrasse.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.1 - Dans le secteur 1AUy1, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres au faîtage ou 6,50 m à l'acrotère.

10.2 - Dans le secteur 1AUy2, la hauteur des constructions ne peut excéder 10m au faîtage sauf pour les immeubles à toiture terrasse dont l'acrotère ne devra pas excéder 9,50m.

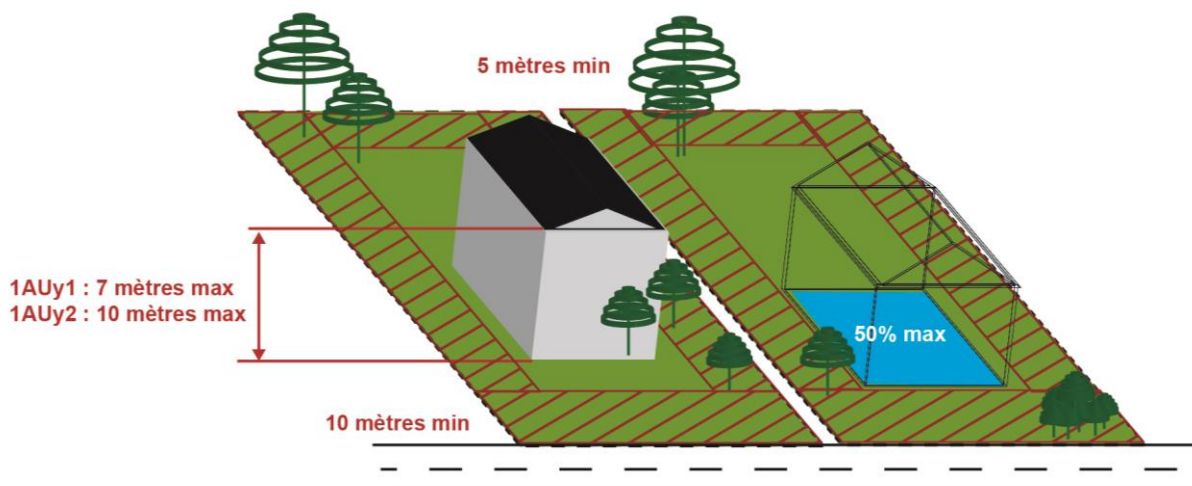
10.3 - Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

10.4 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, pylônes, etc.), dans la limite d'une hauteur maximale de 15m

**Les éléments graphiques ou figuratifs ci-après constituent une illustration de la règle écrite et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposé au titre de l'obligation de conformité.**



## **ARTICLE 1AUy 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

### **Traitement des façades**

11.1 - Etant 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.

#### **Murs**

11.2 - Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

11.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.4 - seront interdits :

- 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...

#### **Revêtement des façades**

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 reprend les teintes naturelles des bois.
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint, ...).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.
- les revêtements extérieurs auront une teinte brune ou grise.

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

#### **Forme**

11.7 - 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, panneaux solaires, ...

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

#### **Les toitures à pente(s) doivent être :**

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.

Les annexes de moins de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent déroger à la règle de la pente de toit.

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

11.8 - 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.



### Souches de cheminées et ouvrages techniques

11.9 - 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 n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

### Clôtures

11.9 – La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

11.10 – Les clôtures autres que les haies vives ou grillages seront recouvertes par une peinture ou un enduit dont la teinte est prescrite précédemment dans le paragraphe précédent « Revêtement des façades », à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent.

## ARTICLE 1AUY 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

**a - Constructions à usage d'hébergement destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaires et directement liés aux activités autorisées :**

- 1 place de stationnement par logement.

**b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m<sup>2</sup> nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :**

Commerces : - une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de vente,

Bureau : - une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher de l'activité,

Industrie et entrepôts : - une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher de l'activité,

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

**ARTICLE 1AUY 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

**1 - ESPACES LIBRES**

13.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres. Les arbres de haute tige seront de taille et de force 8/10 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol).

**2 - PLANTATIONS**

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places. Les arbres de haute tige seront de taille et de force 8/10 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol).

13.3 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

**SECTION 3  
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## CHAPITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# 2AU

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat ou de bureaux et services.

L'urbanisation de tout ou partie de cette zone ne pourra être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion de la révision ou de la modification du présent PLU.

La zone 2AU comprend un secteur 2AUx définis sur le plan de zonage mais sans règlement. L'urbanisation de tout ou partie de cette zone 2AUx ne pourra être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion de la révision du présent PLU.

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, industriel, d'entrepôt.

1.2 - Les constructions à usage agricole ou forestière.

1.3 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs (ouvrages de lutte contre les inondations).

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1 – Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

4.1 – Non réglementé

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 – Non réglementé

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

7.1 – Non réglementé

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

8.1 – Non réglementé

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

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

9.1 – Non réglementé

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

Définition :

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol naturel existant avant travaux.

Une hauteur de façade est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture – terrasse.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.1 - Non réglementé

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

11.1 - Non réglementé

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

12.1 - Non réglementé

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

13.1 - Non réglementé

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR



## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**





## CHAPITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# A

**Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.**  
**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.**

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

Cette zone comprend aussi des secteurs **Ac** indiquant la présence de carrières souterraines abandonnées.

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdites :

1.1 - Toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, sauf celles autorisées dans l'article A2.

1.2 - En secteur Ac, toutes nouvelles constructions.

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

Sont autorisés sous conditions particulières, en zone A :

2.1 - Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a) les constructions à usage d'habitation, nécessaires à l'activité agricole et leurs constructions annexes. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, dans un rayon de moins de 100m autour des constructions agricoles existantes et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,

b) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être réalisé dans le cadre de la transformation de bâtiments existants :

- les hébergements hôteliers (comme par exemple l'agrotourisme, les gîtes ruraux, ...)
- les hébergements de plein air soumis à simple déclaration,

c) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

2.2 - Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel.

2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.4 - Les travaux liés à la gestion et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.

2.5 - Les constructions, installations et ouvrages visant la production d'énergie renouvelable à condition d'être implantés sur la toiture d'une construction autorisée dans la zone A.

2.6 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à la date d'approbation du PLU, dans la limite de règle la plus avantageuses, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- soit à hauteur de 20% de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol initiale ;

- soit à hauteur de 50 m<sup>2</sup> d'emprise supplémentaire.

Toutefois, la surface totale finale (surface originelle + extensions) ne dépassera pas 300m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.

Dans le cas où un bâtiment ancien qui dépasse 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, son extension est autorisée à condition de rester dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.7 - Les annexes aux constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup> et les piscines sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 20m autour de la construction principale.  
L'emprise des piscines est limitée à 80m<sup>2</sup>.

2.8 - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

2.9 - Le changement de destination des constructions repérées au titre de l'article L.151-11 2° pour une vocation d'habitat ou d'hébergement hôtelier à condition de rester dans le volume des constructions existantes et donc d'éviter toute extension.

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

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

###### **a) Dispositions générales**

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, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; 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.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité, approche de virage ou de carrefour ...).

b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

3.3 - Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

## 2 - VOIRIE

3.4 - 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 la protection civile ou de services publics.

3.5 - 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.

## **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### 2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, lorsqu'il existe.

4.3 - Dans l'attente de la réalisation du réseau, 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 à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

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 (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement

est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

4.6 - Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations ou ensembles de logements.

#### Eaux pluviales

4.7 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

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 (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.8 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 – Les constructions à usage agricole, à l'exception des constructions à usage d'habitation, doivent être édifiées :

Par rapport aux RD n°670, 671, 139<sup>E1</sup> et 672 : à 25 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux RD n°17 et 230 : à 20 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux RD 129, 139 et 670<sup>E11</sup> : à 8 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux autres voies : à 5m minimum par rapport à l'alignement.

6.2 - Les constructions à usage d'habitation devront s'implanter à :

Par rapport aux RD n°670 (venant de Libourne entre la limite communale et la bastide) et 671 (vers Langon, entre la limite d'agglomération et la limite communale) : à 75 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux RD n°670, 671, 139<sup>E1</sup> et 672 : à 35 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux RD 129, 139 et 670<sup>E11</sup> : à 25 m minimum de l'axe de la voie

Par rapport aux autres voies : à 10 m minimum de l'axe des autres voies.

6.3 - Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- La reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

## **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 – Les constructions doivent être implantées à 5m minimum de la limite séparative

7.2 - Il n'est pas fixé de règle pour :

- a) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous condition de leur nécessité
- b) La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, détruits en tout ou partie, avec la même destination.
- c) Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

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

8.1 – Sauf nécessité technique avérée, les constructions principales et annexes à vocation agricole ne doivent pas être distantes de plus de 20 mètres les unes des autres.

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

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

9.1 – Non réglementé pour les constructions à usage agricole.

9.2 – L'emprise au sol des constructions a usage d'habitation ne devra pas dépasser 20 % de la surface du terrain d'assiette.

Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol naturel existant avant travaux.

Une hauteur de façade est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture – terrasse.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.1 - La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

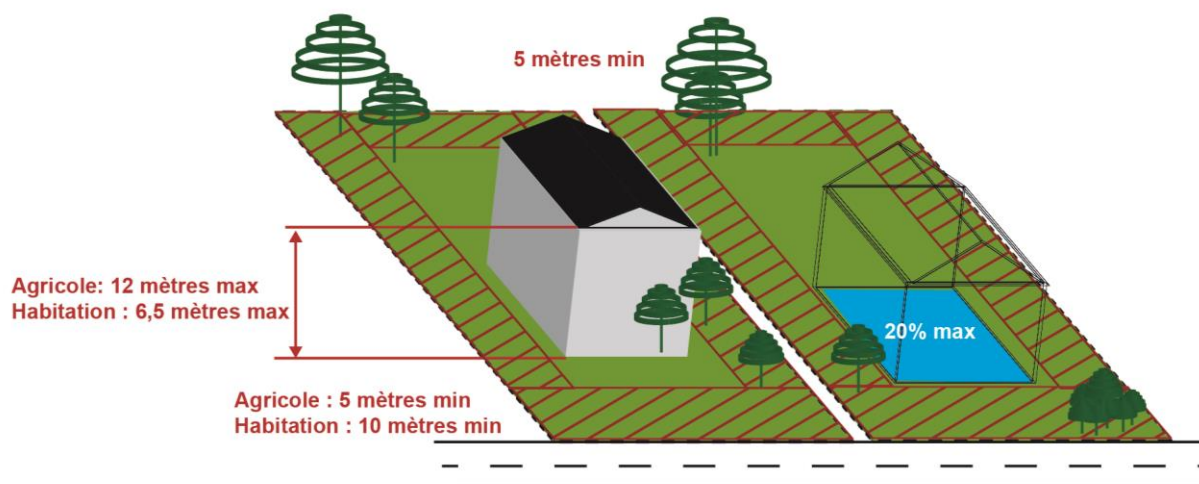
10.2 - La hauteur des autres constructions à usage d'habitations, ... est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

10.3 - La hauteur d'une annexe ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit.

10.4 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

10.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

**Les éléments graphiques ou figuratifs ci-après constituent une illustration de la règle écrite et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposé au titre de l'obligation de conformité.**



## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

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

### **2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

#### **Volumétrie générale :**

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une

démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les constructions de faible surface (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- Implantées sur la limite séparative et être intégré à la clôture, ou
- Adossées à une construction existante.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

### **Toitures**

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles compte de la topographie de la commune et des covisibilités.

**Les toitures à pente(s) doivent être :**

- en tuiles (terre cuite, émaillée, béton)...
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possible (végétalisation ...)

Leur pente sera comprise entre soit entre 2 et 7 % soit 25 et 33 %

Des exceptions sont toutefois acceptées pour raisons architecturales, tant pour la pente que pour les matériaux.

Les annexes de moins de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent déroger à la règle de la pente de toit.

**Les toitures terrasse sont autorisées** à condition d'être revêtue par :

- une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants. Le revêtement peut être : du gravier, une végétalisation, des dalles sur plots ...

**Les couvertures translucides**, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

**Les fenêtres** de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

**Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable** intégrées à la volumétrie du toit. Les extensions pourront être identiques à l'existant (pente, couverture).

**Les équipements techniques** : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

### **Murs**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.

- en bardage métallique obligatoirement thermo laqué. La teinte de sa finition sera sombre de sorte à s'intégrer au paysage et à éviter une réflexion trop importante de la lumière.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

### **Clôtures**

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m.

La clôture en limite séparative sera à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

La hauteur maximale de ces clôtures ne devra pas excéder 1,60m. Sauf pour des fonctions spécifiques devant faire l'objet d'une demande argumentée.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

### **Menuiserie**

L'emploi du PVC est interdit en bardage. Il n'est toléré que pour les clôtures, menuiseries et volets roulants.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

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

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.

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

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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 un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

### **ESPACES BOISES CLASSES**

13.4 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme.

13.5 - 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.

13.6 - Les défrichements sont interdits.

### **SECTION 3**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR



## CHAPITRE XI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# N

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

De plus, cette zone regroupe également des constructions existantes pour lesquelles seules des extensions limitées ou des changements de destinations sont autorisées.

Elle comprend un secteur :

- Ne : qui correspond à des espaces naturels à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif.
- Ne1 : qui correspond à des espaces naturels à vocation d'équipement privés (station d'épuration de la société Le Star par exemple).
- Nc : indiquant la présence de carrières souterraines abandonnées.
- Np : qui correspond au périmètre de zone Natura 2000.

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdits :

1.1 – **Sur l'ensemble de la zone**, toutes les constructions nouvelles, sauf celles autorisées dans l'article N2.

1.2 – **En secteur Np**, toutes les constructions nouvelles.

1.3 – **En secteurs Nc**, toutes les constructions nouvelles ainsi que l'extension des constructions existantes.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions à usage forestier à condition de leur nécessité.

2.2 - Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,

2.3 - Les extensions et annexes des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

2.4 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, ... à la date d'approbation du PLU, dans la limite de règle la plus avantageuses dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- soit à hauteur de 20% de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol initiale ;
- soit à hauteur de 50 m<sup>2</sup> d'emprise supplémentaire.

Toutefois, la surface totale finale (surface originelle + extensions) ne dépassera pas 300m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.

Dans le cas où un bâtiment ancien qui dépasse 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, son extension est autorisée à condition de rester dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes aux constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup> et les piscines sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 20m autour de la construction principale.

L'emprise des piscines est limitée à 80m<sup>2</sup>.

2.5 - Dans les secteurs Ne, les installations, aménagements et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à la gestion de l'assainissement collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaire à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

Dans le secteur Ne1, les installations, aménagements et constructions nécessaires d'équipements privés (station d'épuration, réserve pour la défense incendie, ...) à condition que :

- Ces équipements privés soient liés et nécessaires aux activités existantes (cave coopérative et négoce en vin).
- Les aménagements ne comportent que des constructions ou installations liées et nécessaires à l'activité et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

##### **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, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

## 2 – VOIRIE

3.3 - Les voies nouvelles 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 la protection civile ou de services publics.

3.4 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.5 - Les voies nouvelles doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale de la voirie : 8m (double sens), 5m (sens unique),
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

3.6 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

## **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### 2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

4.3 - Dans l'attente de la réalisation du réseau, 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 à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

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 (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

4.6 - Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations ou ensembles de logements.

## Eaux pluviales

4.7 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d’assiette du projet.

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 (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l’écoulement soit assuré sans stagnation.

## 3 – AUTRES RESEAUX

4.8 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d’assiette.

## **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 – Les constructions à usage agricole, à l’exception des constructions à usage d’habitation, doivent être édifiées :

Par rapport aux RD n°670, 671, 139<sup>E1</sup> et 672 : à 25 m minimum de l’axe de la voie.

Par rapport aux RD n°17 et 230 : à 20 m minimum de l’axe de la voie.

Par rapport aux RD 129, 139 et 670<sup>E11</sup> : à 8 m minimum de l’axe de la voie.

Par rapport aux autres voies : à 5m minimum par rapport à l’alignement.

6.2 - Les constructions à usage d’habitation devront s’implanter à :

Par rapport aux RD n°670 (venant de Libourne entre la limite communale et la bastide) et 671 (vers Langon, entre la limite d’agglomération et la limite communale) : à 75 m minimum de l’axe de la voie.

Par rapport aux RD n°670, 671, 139<sup>E1</sup> et 672 : à 35 m minimum de l’axe de la voie.

Par rapport aux RD 129, 139 et 670<sup>E11</sup> : à 25 m minimum de l’axe de la voie

Par rapport aux autres voies : à 10 m minimum de l’axe des autres voies.

6.3 - Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :

- de constructions installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêts collectifs,

- La reconstruction des bâtiments existant à la date d’application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d’un sinistre.

- L’extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l’implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 – Les constructions doivent être implantées à 5m minimum de la limite séparative.

7.2 - Il n'est pas fixé de règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité pour :

- a) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.
- b) La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, détruits en tout ou partie, avec la même destination.
- c) Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

7.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements privés dans le secteur Ne1.

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

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

8.1 - Les annexes et les piscines doivent respecter une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

9.1 - L'emprise au sol ne devra pas dépasser 20 % de la surface du terrain d'assiette.

Cette règle ne s'applique pas aux installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements privés dans le secteur Ne1. L'emprise au sol des constructions dans le secteur Ne1 ne devra pas dépasser 10 % de la surface du terrain d'assiette.

Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris, sous réserve que leur superficie totale ne dépassera pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol naturel existant avant travaux.

Une hauteur de façade est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture – terrasse.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.1 - La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

10.2 - La hauteur des constructions à usage d'habitation et leurs extensions sont limitées à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

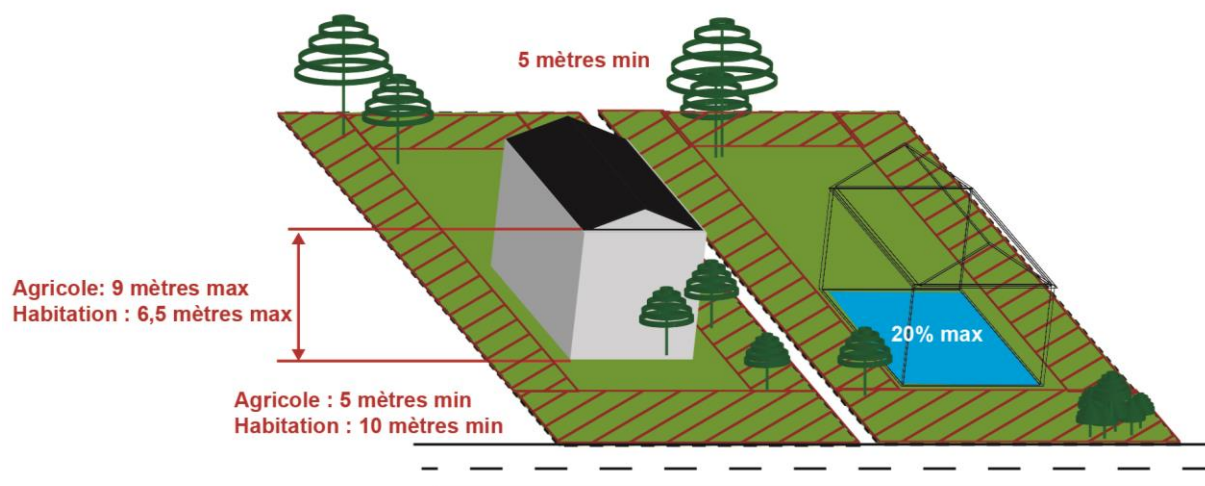
10.3 – La hauteur des annexes des constructions existantes est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit.

10.4 – dans le secteur Ne1, la hauteur des constructions est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit.

10.5 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

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

**Les éléments graphiques ou figuratifs ci-après constituent une illustration de la règle écrite et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposé au titre de l'obligation de conformité.**



## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

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

### **2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.



### **Volumétrie générale :**

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les constructions de faible surface (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- Implantées sur la limite séparative et être intégré à la clôture, ou
- Adossées à une construction existante.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction **et masqués depuis l'espace public.**

### **Toitures**

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles compte de la topographie de la commune et des covisibilités.

#### **Les toitures à pente(s) doivent être :**

- en tuiles (terre cuite, émaillée, béton)...
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patinés afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation ...)

Leur pente sera comprise entre soit entre 2 et 7 % soit 25 et 33 %

Des exceptions sont toutefois acceptées pour raisons architecturales, tant pour la pente que pour les matériaux.

Les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent déroger à la règle de la pente de toit.

#### **Les toitures terrasse sont autorisées** à condition d'être revêtue par :

- une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants. Le revêtement peut être : du gravier, une végétalisation, des dalles sur plots ...

**Les couvertures translucides**, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

**Les fenêtres** de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

**Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable** intégrées à la volumétrie du toit. Les extensions pourront être identiques à l'existant (pente, couverture).

**Les équipements techniques** : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

### **Murs**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- en bardage métallique obligatoirement thermo laqué. La teinte de sa finition sera sombre de sorte à s'intégrer au paysage et à éviter une réflexion trop importante de la lumière.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

### **Clôtures**

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m.

La clôture en mitoyenneté sera à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

La hauteur maximale de ces clôtures ne devra pas excéder 1,60m. Sauf pour des fonctions spécifiques devant faire l'objet d'une demande argumentée.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

### **Menuiserie**

L'emploi du PVC est interdit en bardage, volets, clôture et bandeaux.... Il n'est toléré que pour les menuiseries et volets roulants.

Les couleurs vives sont interdites.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

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

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.

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

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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 un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

#### ESPACES BOISES A CONSERVER

13.4 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

13.5 - En conséquence, ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du soi 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.

### **SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

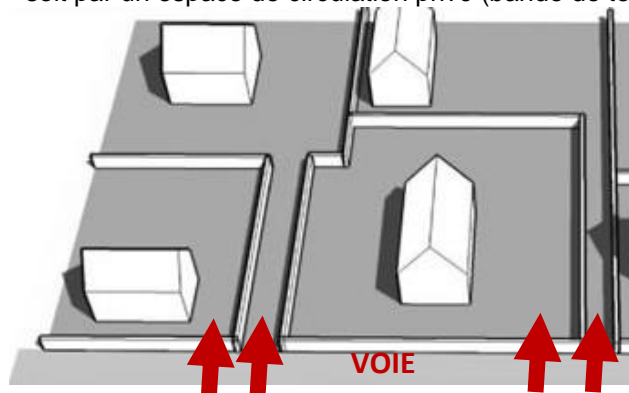


# LEXIQUE

## ACCES

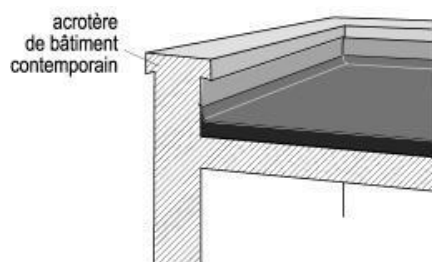
Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche, porte de garage),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle).



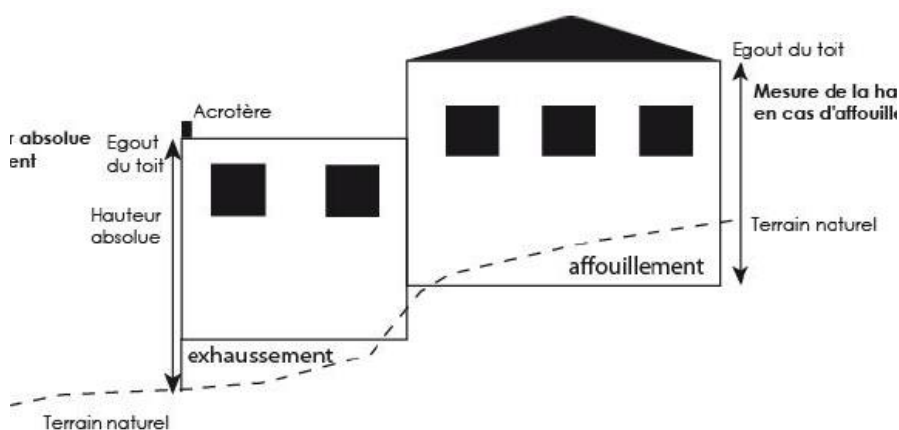
## ACROTERE

Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.



## AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.



Exhaussement = remblai

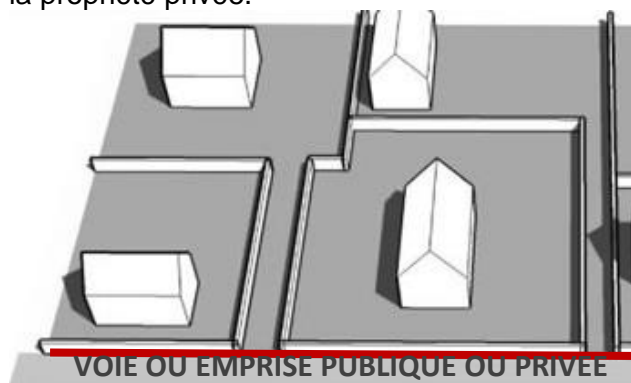
Affouillement = déblai

## AIRE DE STATIONNEMENT

Ensemble de places de stationnement

## ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre la voie ou l'emprise publique ou les voies privées et la propriété privée.



### **ALLEGE**

Elément mural situé entre le niveau d'un plancher et l'appui d'une baie.

### **ANNEXES**

- Aux constructions à usage d'habitation :

L'annexe constitue une construction accessoire et non une extension de la construction principale. De faible dimension par rapport à la construction principale, la construction annexe en est séparée matériellement (sauf piscines qui peuvent toucher la construction principale) et ne communique pas avec elle. La construction annexe a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, local de stockage de déchets, local à vélo, abri de jardin, local piscine. Il est réputé avoir la même destination que la construction principale. La construction annexe ne comporte qu'un rez-de-chaussée.

Constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. : bûcher, abri de jardin, garage, remise, pool-house, abri poubelles).

- Aux constructions autres que celles à usage d'habitation :

Les locaux annexes strictement nécessaires au bon fonctionnement de ces activités (bureaux) sont rattachés à cette destination.

Les annexes ont une surface de plancher inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.

### **ATTIQUE**

Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère.

### **AU NU DES FACADES**

Au raz de la façade, plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des éléments techniques et/ou de modénatures, moulures, ornements divers qui viendraient en saillie sur ce nu.

### **AUVENT**

Petit toit en surplomb, en général à un seul pan, en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une baie

### **BANDE D'ACCES**

Portion de terrain permettant l'accès à une ou plusieurs constructions en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique.

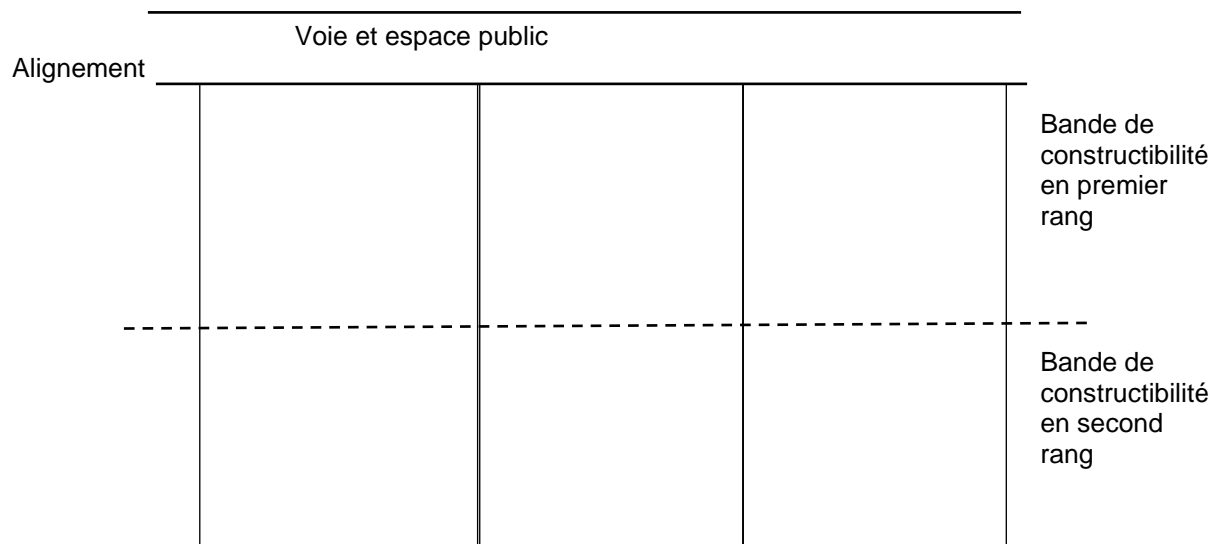
### **BANDEAU**

Moulure pleine en saillie au tracé horizontal, situé dans le plan de la façade et ne la couronnant pas (ce serait alors une corniche). C'est un élément à fois de décor et de protection de la façade qui limite le ruissellement de pluie sur celle-ci.

### BANDE DE CONSTRUCTIBILITE

Bande mesurée à partir de l'alignement aux voies et emprises publiques ou ouvertes au public, sur toute la largeur de la parcelle.

Cette bande de constructibilité est définie pour chaque zone.



### CARAVANE

Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

### CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à donner aux bâtiments existants une destination différente de celle qu'ils avaient au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

### CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Il s'agit des constructions existantes à la date de publication du plan local d'urbanisme ou des constructions pour lesquelles une autorisation de construire a été délivrée avant cette date.

### CONTIGUE

Est contiguë une construction qui touche une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

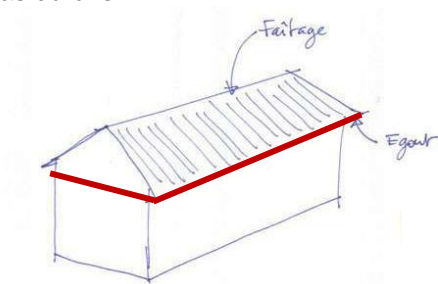
### CORNICHE

Forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent établis les chéneaux.

### EGOUT DU TOIT



Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau. Pour le Mansart l'égout est au bas du brisi.



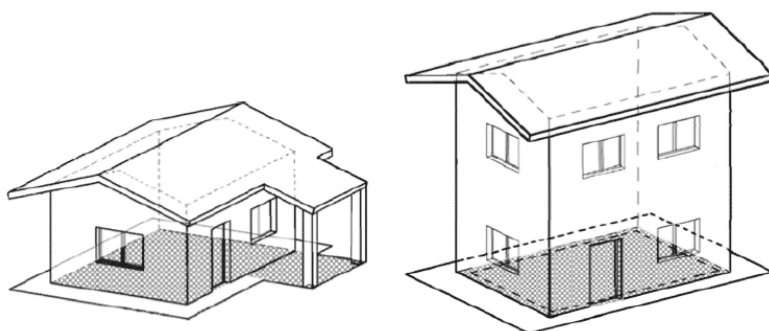
## ELEMENTS BATIS A PROTEGER

Articles L.151-19, L.151-23 et L.151-25 du code de l'urbanisme.

## EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.



## EMPRISE D'UNE VOIE

C'est l'assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

## EMPRISE PUBLIQUE

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer, ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

## ESPACE COMMUN

C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants d'un ensemble d'habitations (lotissement par exemple). Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, aires de jeux ou de sport, squares, places, cheminements doux ainsi que les emprises plantées, connexes à la voirie (tels que noues, terre-pleins).

## ESPACE EN PLEINE TERRE

Les espaces en pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations,...) mais aussi en allée de jardin composée de matériaux drainants non étanches.

### ESPACE LIBRE

Il s'agit des espaces non bâtis. Par extension, ils se calculent en déduisant de la surface du terrain l'emprise au sol des constructions.

### ENSEMBLE OU GROUPE D'HABITATION

Groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

### EXISTANT

Existant à la date d'approbation du PLU ou accordé par une autorisation d'urbanisme à la date d'approbation du PLU.

### EXTENSION

Travaux sur une construction existante qui génèrent une augmentation de l'emprise au sol, accolée et dans le prolongement de la construction existante.

### FACADE DE TERRAIN

Il s'agit de la limite séparative qui longe la voie d'accès ou la voie de desserte.

### FAITAGE

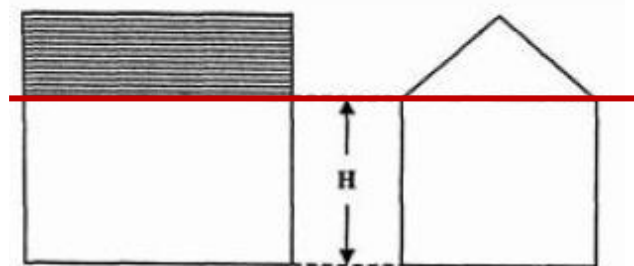
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

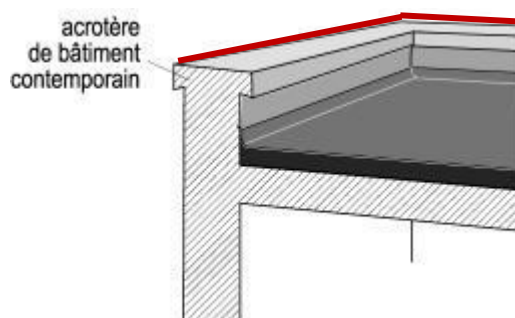
### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est mesurée verticalement entre le point le plus bas et le point le plus haut à l'égout du toit des constructions.

Elle est calculée par rapport à l'emprise publique (zone UA) ou au terrain naturel, existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, dans les autres zones.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique, les installations qui participent à la production d'énergie (panneau photovoltaïques, etc) renouvelable.





En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur de la construction sera prise du terrain le plus bas.

En limite séparative, dans le cas de différence notable d'altimétrie des terrains de part et d'autre de ladite limite, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du sol du terrain le plus bas.

En ce qui concerne les annexes édifiées en limite séparative ou à moins de 1 m de ladite limite, le faitage doit être parallèle à la limite.

### **HAUTEUR ABSOLUE**

Il s'agit de la hauteur maximale du bâtiment au faitage, édicules et/ou constructions technique comprises.

### **IMPERMEABILISATION DU SOL**

Désigne le recouvrement permanent d'un terrain et de son sol par un matériau artificiel imperméable (asphalte ou béton, par exemple), notamment lors de la construction de bâtiments et de routes.

Au sein d'un espace urbanisé, sont considérées comme des surfaces imperméables les emprises bâties des tissus urbains, les emprises couvertes, la voirie et les parkings.

Inversement les surfaces perméables incluent l'ensemble des espaces couverts par de la végétation, à savoir les zones boisées, les espaces verts artificialisés non agricoles (jardins privés, parcs, délaissés de voirie...), les espaces cultivés ainsi que les sols nus (chantiers, carrières...) et les surfaces en eau.

Les toitures végétalisées peuvent être considérées comme espace perméable à la condition qu'elles disposent d'un minimum de 60cm de pleine terre.

### **IMPASSE**

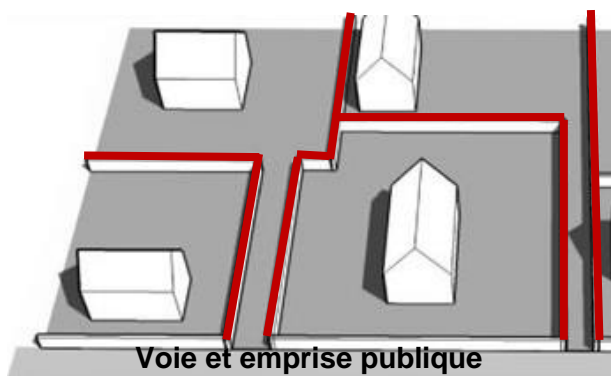
Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

### **LINTEAU**

Élément monolithe qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie au-dessus de l'ouverture.

### **LIMITES SEPARATIVES**

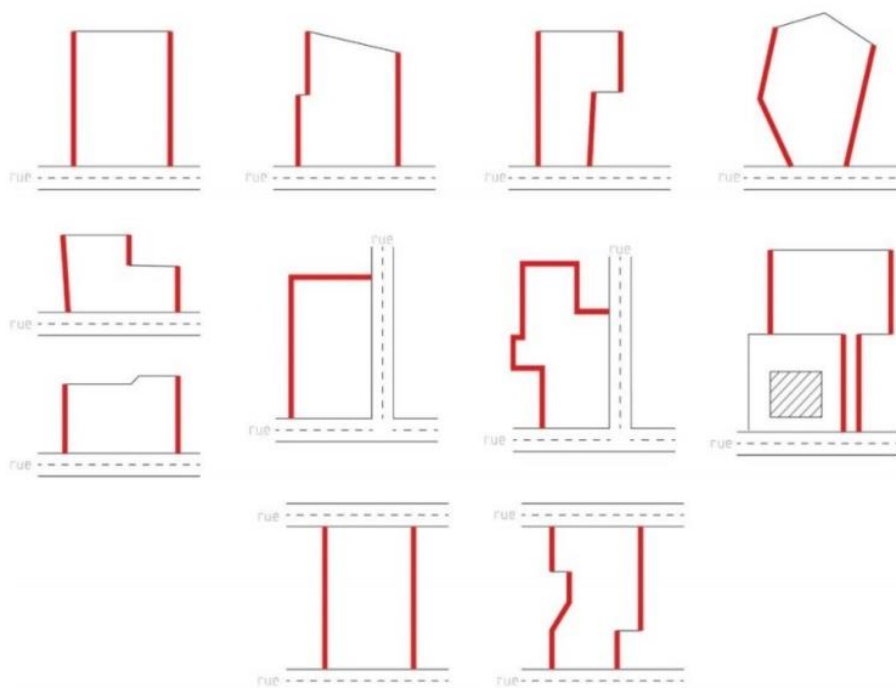
Il s'agit des lignes constituées par le périmètre du terrain d'assiette du projet, qui n'est pas un alignement. Elles sont de deux types : les limites latérales et les limites de fond de parcelle ou de terrain.



## LIMITES SEPARATIVES LATÉRALES

Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie

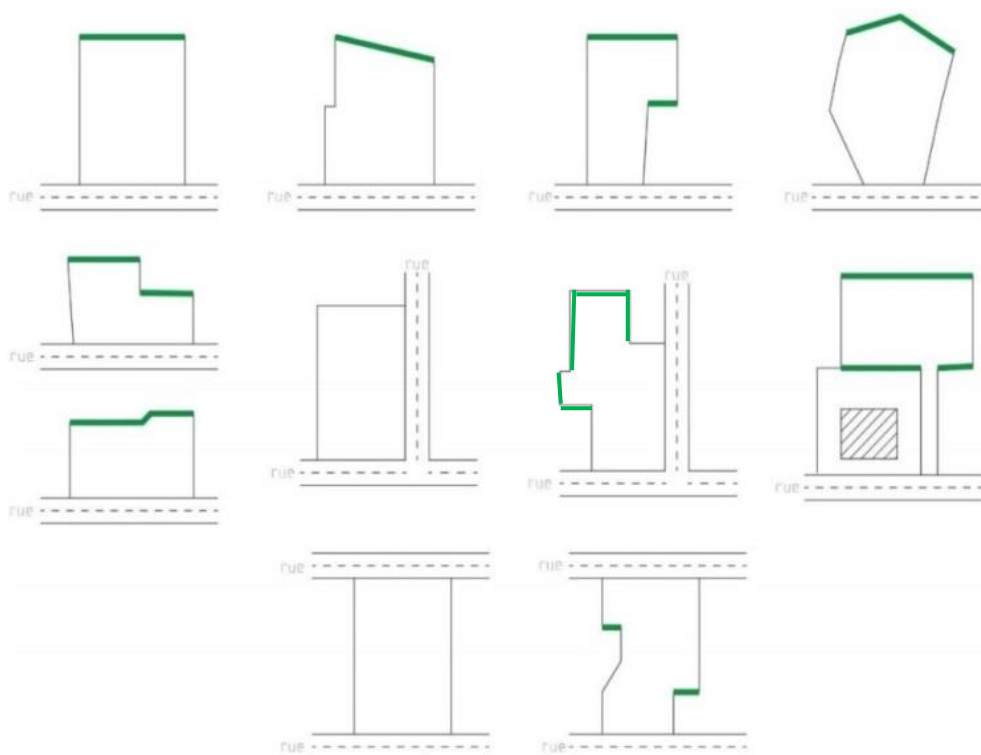
**Limites séparatives latérales :**



## LIMITES DE FOND DE PARCELLE

La limite de fond de parcelle (ou de fond de terrain) correspond à la limite entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus, elle est opposée à la voie.

### Limites séparatives de fond de terrain :



### **LOTISSEMENT**

Constitue un lotissement, toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus d'un le nombre de lot ou de construction, issu de ladite opération

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

### **NIVEAU**

Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur et qui se compte sur une même verticale.

### **OPERATION D'ENSEMBLE OU OPERATIONS GROUPEES**

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 2 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine...

### **PIGNON**

Mur extérieur dont les contours épousent la forme des pentes d'un comble, pour opposition aux murs gouttereaux situés sous les égouts des pans de toiture.

### **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des

télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux.

Constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication...).

## **REHABILITATION**

La réhabilitation consiste à remettre en bon état d'usage une construction en adoptant diverses techniques : consolidation, nettoyage, changement ponctuel d'éléments vétustes, mise aux normes, etc. Des travaux de modification de distribution intérieure peuvent être réalisés de même que des démolitions ponctuelles. Au-delà d'un certain seuil de travaux, défini dans le règlement, les travaux de réhabilitation sur construction existante sont considérés comme de la reconstruction ou de la construction neuve. La réhabilitation diffère de la restauration dans la mesure où elle vise essentiellement l'usage de la construction et moins sa forme.

## **RESTAURATION**

La restauration consiste à remettre en bon état une construction ancienne, en restant fidèle à ses dispositions architecturales. Toutefois, des modifications peuvent être apportées ponctuellement pour restituer certains éléments ponctuels ou pour en supprimer d'autres notamment lorsqu'ils portent atteinte à la conservation de la construction ancienne ou à sa qualité architecturale.

## **RIPISYLVE**

Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

## **SÉQUENCE URBAINE**

Ensemble de constructions et d'éléments matériels et paysagers formant un tout d'une même composition ou d'un plan caractéristique. Les espaces urbains sont divisés en séquences pour être analysés, chaque séquence exprimant une configuration ou une typologie particulière, faites d'un ou plusieurs plans s'enchainant.

## **STATIONNEMENT (PLACE)**

Place dédiée à l'emplacement d'un véhicule.

- Calcul pour une voiture : 25m<sup>2</sup> soit 5m X 2,5m<sup>2</sup> pour une place avec les dégagements, aire de retournement
- Calcul pour un vélo : 2 m<sup>2</sup>

## **SURELEVATION**

Travaux réalisés sur une construction existante augmentant la hauteur.

## **SURFACE DE PLANCHER**

S'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Une circulaire du 3 février 2012 (NOR DEVL1202266c) décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

## **TERRAIN NATUREL**

Niveau du terrain existant avant les travaux et avant exhaussement et affouillement.

La hauteur doit être calculée verticalement en tout point du terrain naturel avant travaux sauf dans le cas de sols créés artificiellement, tels que dévers ou surplomb, qui nécessiteront de se référer au niveau du sol tel qu'il existe dans l'environnement immédiat.

### **TOITURE**

- Toiture terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux (inclinaison entre 2 et 7% maximum).

- Toiture à pente

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

- Toiture à la Mansart

Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

### **VOIRIE**

La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires.

### **UNITE FONCIERE**

Terrain d'assiette du projet. Il s'agit de l'ilot de propriété constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.