

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE BAURECH

Pièce n° 4.1

REGLEMENT D'URBANISME PIECES ECRITES



RÉVISION PRESCRITE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU **19 MAI 2019**

RÉVISION ARRÊTÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU **15 AVRIL 2025**

RÉVISION APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU **17 JUIN 2026**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 17 Juin 2026
approuvant le projet de révision du PLU

Le Maire,

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE BAURECH

Pièce n° 4.1.1

REGLEMENT D'URBANISME RÈGLEMENT ÉCRIT



RÉVISION PRESCRITE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU **19 MAI 2019**

RÉVISION ARRÊTÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU **15 AVRIL 2025**

RÉVISION APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU **17 JUIN 2026**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 17 Juin 2026
approuvant le projet de révision du PLU

Le Maire,

Communauté de communes des
Portes de l'Entre-deux-Mers

Commune de Baurech

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT D'URBANISME

Pièce écrite

Avril 2025



Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	60
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU75	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	94
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	110
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	128

Dispositions générales

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme (PLU) est établi en vertu des articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L. 151-8 du Code de l'Urbanisme qui dispose que le règlement fixe en cohérence avec le PADD les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101 à L. 101-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 – Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à la **totalité du territoire** terrestre et maritime de la commune de **Baurech**.

Article 2 – Effets du règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L. 152-1 du Code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, exhaussements des sols et ouverture d'installations classées. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation que le Plan Local d'Urbanisme définit dans certains secteurs.

Le Plan Local d'Urbanisme est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même si celle-ci n'est pas soumise à autorisation ou déclaration à l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme.

Article 3 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols

3.1. Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent au règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal :

Article R. 111-2 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-3 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R. 111-4 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-26 :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R. 111-27 :

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.

Les dispositions des articles L. 111-6 et suivants issus de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement continuent également à s'appliquer sur les parties non urbanisées du territoire de la commune :

Article L111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

3.2. Autres législations

En outre, les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables sur tout ou partie du territoire communal :

- Les **servitudes d'utilité publique** prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal et annexées au présent PLU (liste et plan).
- Le **Plan de Prévention des risques Naturels Prévisibles d'Inondation** (PPRI) de la vallée de la Garonne, secteur Cadaujac – Beautiran, approuvé et annexé au présent PLU (règlement et plan de délimitation des zones).
- Les arrêtés préfectoraux n° 99 R 529 du 9 juin 1999 et n° 99 R 1215 du 20 décembre 1999, annexés au présent PLU pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, **portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres**.

Article 4 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

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

4.1. Zones Urbaines

Les zones urbaines « U » (article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme), correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone UA (+ secteur UA_i).
- La zone UB.
- La zone UY.

4.2. Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser « AU » (article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme) correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone 1AU.
- La zone 1AUY.

4.3. Zones agricoles

Les zones agricoles « A » (article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme) sont « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Peuvent être autorisées, en zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, le changement de destination de bâtiments dûment identifiés et l'extension bâtiments d'habitation existants ainsi, qu'à titre exceptionnel, des constructions nouvelles dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dûment délimités.

La **zone A (+ secteur Ai)** est la zone agricole à laquelle s'applique les dispositions du présent règlement.

4.4. Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières « N » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme) sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La **zone N (+ secteurs Ne et Nti et sous-secteur Nei)** est la zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement.

4.5. Autres dispositions figurant sur la pièce graphique du règlement

Le plan de zonage fait aussi apparaître :

- Les terrains identifiés comme **Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer**, soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, mais aussi à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le régime des Espaces Boisés Classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

- Les terrains classés comme **Espaces Verts à Protéger**, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Les **emplacements réservés** définis à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts. Ce sont des terrains ou partie de terrain que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.
- La prescription graphique figurant les **périmètres couverts par la carte réglementaire du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRI)**, en application de l'article R.111-3 du Code de l'urbanisme.
- La prescription graphique figurant **les enveloppes globales des aléas (carrière et pente/falaise) du Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (PPRmt) à l'étude** présentées en application des articles L.101-2, 5^{ème} et R.151-31, 2^{ème} du Code de l'urbanisme.

Article 5 – Application du règlement aux constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 6 – Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires du PLU et du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI).

Article 7 – Adaptations mineures

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, **uniquement lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.**

Article 8 – Dérogations

10.1. En application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire pourra, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des personnes et des biens sont contraires à ces règles.
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille d'abord l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du Maire ou du Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

10.2. En application de l'article L. 152-5 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L. 152-5 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pourra, par décision motivée, dans les limites fixées par décret en Conseil d'État, déroger aux règles du PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes, sans dénaturer les façades.
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes.
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du Code du patrimoine.
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même Code.
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit Code.
- Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Article 9 – Ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont des ouvrages spécifiques qui rentrent dans la catégorie « des équipements d'intérêt collectif et services publics » au sens du 4° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme.

En conséquence :

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (>50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

Article 10 – Le terrain

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

10.1. Unités foncières

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire. Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

10.1.1. Limites séparatives latérales

Dès lors que le terrain d'assiette d'une construction est situé à l'angle de deux voies et que l'une de ses limites séparatives à un autre terrain est perpendiculaire à l'une des voies, cette limite ne peut être considérée comme une limite de fond de parcelle (CAA PARIS, 30 mai 2000, M. SOULIÉ req. n° 97PA02217).

10.1.2. Limites séparatives de fond

RAPPEL : En matière d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'accord du voisin fourni par le demandeur ne le dispense pas du respect des règles édictées et ne légalise pas une dérogation.

10.2. Niveau de référence

La hauteur des bâtiments implantés en limite séparative est mesurée par rapport au terrain naturel du pétitionnaire, tel qu'il existe à la date d'approbation du PLU.

Cette dernière disposition est applicable dans les règles de calcul des prospects.

Article 11 – Aménagement d'une construction

L'aménagement d'une construction s'entend de tous travaux (même créateurs de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant de la construction.



Dispositions applicables à la zone UA

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA s'applique au centre-bourg historique dont il convient de conforter la mixité des fonctions, d'assurer le renouvellement et la densification tout en valorisant le caractère de centre historique et économique de la commune.

Elle a vocation à accueillir le logement ainsi que les activités de commerces, de bureaux, de services et les équipements publics.

Elle couvre également certains secteurs exposés aux risques. Les dispositions prévues par le **Plan de Prévention des Risques Inondations** approuvé par le Préfet de la Gironde le 24 octobre 2005 et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme s'applique également dans ces secteurs et prévaut sur les dispositions du présent règlement définies ci-après. Afin d'identifier précisément sur le plan de zonage le périmètre du PPRI en zone UA, un **secteur UAi** a été créé.

Pour ce qui est du futur **Plan de Prévention des Risques mouvements de terrains** prescrit le 13 juin 2016, en application des articles L.101-2, 5^{ème} et R.151-31, 2^{ème} du Code de l'urbanisme, le règlement ci-après arrête un certain de mesures conservatoires visant à limiter le risque en l'attente de l'approbation du document,

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

1. Les **installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services et sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.

2. Les **affouillements et exhaussements des sols**, sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, ils respectent de la topographie initiale et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site

3. Le **stationnement de caravanes et les constructions légères**, transportables et sans fondation ne sont autorisés que s'ils sont liés à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, ou à des bâtiments publics.

4. Les **constructions annexes à l'habitation** (garages, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale sont autorisés sous réserve que la superficie totale ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol, ainsi que les piscines non couvertes. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 6 m² d'emprise au sol pour le local technique piscine uniquement.

5. Les **équipements d'intérêt collectif et de services publics** à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux mobilités (abris bus, garages à vélos...), etc.

6. La **reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU (dans les zones à risque figurant sur le document graphique du règlement) ou le PPRN en dispose autrement (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).

7. Les **changements de destination** à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine, qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et qu'ils soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants.

8. Prise en compte des risques et nuisances

8.1. Risque inondation par remontés de nappes

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

8.2. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, **dans les secteurs exposés à un risque important** :

- Qu'une étude à la parcelle est recommandée (même dans les zones d'aléa considérées comme faible par le BRGM) afin d'adapter au mieux les constructions
- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

8.3. Risque d'inondation

Dans le secteur UAi affecté par le risque inondations, les dispositions prévues par le **Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)** approuvé le 24 octobre 2005 s'appliquent.

8.4. Risque mouvement de terrain

En application des articles L.101-2, 5^{ème} et R.151-31, 2^{ème} du Code de l'urbanisme, dans les enveloppes globales des aléas (carière et pente/falaise) du Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (PPRmt) à l'étude, les constructions admises dans la zone devront respecter les conditions suivantes :

- Réaliser une étude géotechnique spécifique de type G2 produite par un bureau d'études spécialisé. Celle-ci devra définir les conditions de réalisation de la construction ou de l'installation en tenant compte de l'aléa considéré. Elle précisera également toute étude géotechnique complémentaire à réaliser.
- Fournir cette étude à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- Extensions limitées (sans logement supplémentaire).
- Annexes accolées ou isolées des habitations.

- Changements de destination n'augmentant pas la vulnérabilité.
- Entretien, gestion, et aménagement des biens existants.

Ces dispositions seront remplacées par celles du Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain, dès lors que celui-ci aura été approuvé.

8.5. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (routes, rail) faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates pour être préservées contre le bruit conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Industrie.
2. Commerce de gros.
3. Destination exclusive d'entrepôts.
4. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.
5. Exploitation agricole et forestière.
6. L'ouverture et l'exploitation des carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
7. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
8. Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R.111-40 du Code de l'Urbanisme.
9. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
10. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.

Article I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

4.1. Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux et l'accession sociale

1. En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone les programmes de logements collectifs devront respecter les règles suivantes :



Au-delà de 8 logements	• Au moins 1 logement locatif social ou BRS ou habitat participatif.
-------------------------------	---

Le seuil défini dans le tableau ci-dessus s'applique en nombre de logements et en surface de plancher destinée à l'habitation de l'opération. Le calcul de la proportion sera arrondi à l'entier supérieur.

2. Pour les opérations réalisées sous maîtrise d'ouvrage publique comprenant exclusivement des logements en accession sociale à la propriété de type PSLA ou BRS, aucun logement locatif social (LLS) n'est exigé.

3. Pour les « résidences services seniors » proposant des services à la personne à destination des personnes âgées autonomes, aucun logement en accession sociale de type PSLA ou BRS n'est exigé. Les dispositions applicables en matière de logements locatifs sociaux (LLS) correspondent aux dispositions mentionnées à l'alinéa I.4.1.

4. Les obligations aux alinéas I.4.1, I.4.2 et I.4.3 ci-dessus concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde, de changement de destination ou de division d'une habitation en plusieurs logements.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie A. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions pourront être implantées **à l'alignement actuel ou projeté** des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue ou sur la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

Un recul minimum de 6 mètres est toutefois autorisé.

2. Les annexes isolées non accolées à la construction principale (à l'exception des garages) et les piscines seront implantées en retrait de la construction principale.

3. Le recul est calculé en tout point du bâtiment.

1.2. Dispositions particulières

1. Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées.
- Lorsque la longueur de la façade sur rue est au moins égale à 10 mètres, des interruptions ponctuelles de façade peuvent être acceptées.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Pour les constructions édifiées sur une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue tout en respectant les conditions d'accès définies par le présent règlement dans la Section III.1. « Desserte par les voies publiques ou privées ». Dans ce cas, seules les dispositions de l'article II.1.2 ci-dessous s'appliquent sur l'ensemble des limites de l'unité foncière.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

2. Saillies sur le domaine public :

Les saillies sur le domaine public sont autorisées, à condition de ne pas être réalisées à moins de 5 mètres au-dessus du trottoir. Cette hauteur peut être ramenée à 3 mètres :

- Dans le cas où l'encorbellement ne dépasse pas 0,20 mètre maximum.
- Dans le cas où la construction concernée surplombe une partie du domaine public non accessible aux véhicules motorisés de grand gabarit.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A compter de l'alignement actuel ou projeté des voies ou emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue on distingue deux bandes pour lesquelles les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont différentes :

- Dans une bande de **15 mètres** à partir de l'alignement.
- Au-delà des **15 mètres**.

2.1. Dispositions applicables aux limites séparatives latérales dans la bande de 15 mètres

Dans la bande de 15 mètres, les constructions peuvent être implantées en ordres continu ou semi-continu selon les dispositions ci-dessous :

1. Implantation en continu :

a) L'implantation des constructions doit se faire sur toute la largeur de l'unité foncière, d'une limite latérale à l'autre, qu'il s'agisse d'un ou plusieurs bâtiments. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes en arrière des bâtiments principaux et aux constructions concernées par une marge de recul définie graphiquement sur le plan de zonage.

b) Lorsque la longueur de la façade sur rue est au moins égale à 10 mètres, des interruptions de façade et des reculs ponctuels et limités peuvent être acceptées s'ils sont justifiés par des raisons architecturales ou techniques.

c) Des interruptions de façade peuvent également être autorisées pour respecter des servitudes anciennes. Dans ces cas, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale. Pour l'autre limite, elles peuvent s'implanter à une distance minimum de **3 mètres** par rapport à ladite limite.

2. Implantation en semi-continu :

a) L'implantation des constructions se fait sur une seule limite séparative touchant la voie.

b) Par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, le recul de la

construction, compté horizontalement de tout point, devra respecter une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure **3 mètres** ($d \geq H/2$ avec minimum 3 mètres).

2.2. Dispositions applicables aux limites séparatives latérales au-delà de la bande de 15 mètres

1. Les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à **3 mètres** par rapport aux limites séparatives latérales.

2. Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 mètres, ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine

2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond

1. Les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à **3 mètres** par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques).

2. Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives de fond à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 mètres, ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine.

Cette bande de recul sera végétalisée et plantée en respectant les dispositions de l'article II.3.1 « traitement des espaces libres de toute construction » ci-après.

Ces dispositions s'appliquent y compris dans le cas de travaux de démolition-reconstruction tels que définis à l'article L111-15 du Code de l'urbanisme.

2.4. Toutefois, une implantation autre que celle fixée par les paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Si elle contribue à une meilleure architecture et pour favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, une construction projetée peut s'adossar contre la façade aveugle d'un bâtiment mitoyen en bon état, implanté sur limite, sous réserve :
 - de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
 - de respecter les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Lorsqu'il s'agit de piscines non couvertes qui pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures

ménagères, etc. et que la surface n'excède pas 20 m².

- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.
- **Lorsqu'une ou des limites séparatives du terrain constituent une limite de zone avec les zones agricole A ou naturelle N**, le recul minimal par rapport à ces dites limites, pour toutes les constructions (y compris les annexes) est de **5 mètres**.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.1. Dispositions générales

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance de façade à façade (sans prendre en compte les éléments de saillies tels que balcons ou loggias) au moins égale à **4 mètres**.

3.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les annexes et les piscines.
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

Partie B. Emprise au sol et hauteur des constructions

Article II.1.4 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Conditions de mesure

1. La hauteur des constructions principales est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

2. Pour les constructions d'annexes, elle est calculée au faîtage.

3. En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise au sol du projet.

5.2. Normes de hauteur

1. Hauteur et nombre de niveaux autorisés

a) La hauteur des constructions ne peut excéder 2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage), soit un maximum de **6 mètres** mesuré à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

b) La hauteur maximum des annexes non incorporées à la construction principale est de 3,50 mètres mesurés au faîtage.

2. Dispositions particulières

a) Une hauteur différente de celle prévue par le paragraphe 1. ci-dessus est admise dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants, à condition de conserver la volumétrie existante.

b) En cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra pas excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

c) Une hauteur différente de celle prévue par le paragraphe 1. ci-dessus est admise pour une construction projetée venant s'adosser contre la façade aveugle d'un bâtiment mitoyen en bon état, implanté sur limite, si elle contribue à une meilleure architecture et favorise l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, sous réserve :

- De s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur).
- De respecter les dispositions de hauteur définies sur les autres limites séparatives.

d) Un dépassement de la hauteur maximale de 0 à 1 mètre peut être autorisée pour les bâtiments intégrant soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation recourant principalement aux eaux de récupération, soit un éclairage naturel en toiture tout en garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation.

e) La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

Section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux privilégiant le biosourcé et le geosourcé.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale et leur hauteur.

3. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

4. Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes réalisés soit dans les « ensembles bâtis ou paysagers » soit sur les « éléments bâtis » repérés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions fixées au paragraphe 1.4 ci-après.

1.2. Dispositions pour les constructions anciennes de type traditionnel

1. Façades et pignons

a) D'une manière générale, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

b) Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique. Les façades en pierres de taille appareillées ne pourront être recouvertes de revêtement en modifiant l'aspect, type enduit ou peinture.

c) Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région : beige clair, ton pierre, sable clair, ocre.

d) Dans le cas d'une réfection partielle de façade, on reprendra le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

e) Les revêtements seront soit :

- Des enduits ou mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment. Ils seront réalisés selon une finition talochée, brossée ou grattée.
- La pierre taillée, lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à

l'exclusion de tout traitement abrasif.

La mise à nu des matériaux prévus pour être protégés et recouverts (notamment les moellons) par un enduit n'est pas autorisée.

f) Les façades respecteront et reprendront les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

g) Les façades respecteront les dispositions et les proportions des baies anciennes. Conserver, restaurer ou refaire à l'identique l'ensemble des menuiseries bois, notamment pour les façades donnant sur les espaces et rues publics. Les bois sont à conserver au moins pour les portes et volets battants en ce qui concerne les autres façades. Les menuiseries seront placées ou remises en fond de tableau. Les serrureries et ferronneries anciennes de qualité seront conservées et réutilisées.

h) Les menuiseries extérieures seront peintes de manière à s'harmoniser avec l'existant et l'environnement du projet, et par référence à la typologie et à la datation de la construction. Les couleurs vives ou trop marquées, le blanc pur sont interdits, de même que, sauf exception historique, les revêtements laissant voir le fil du bois par transparence (lasures et vernis). Les portes seront peintes de couleur foncée.

i) Les climatiseurs et blocs techniques ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.

j) Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques ne devront pas être visible depuis la rue.

2. Toitures

a) La forme des toitures doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

b) La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Les toits plats ne sont pas autorisés.

c) Si les toitures sont en pentes, les pentes doivent être comprises entre 28 et 35 %. Dans ce cas, les couvertures sont en tuiles canal de réemploi, ou en tuiles canal neuves de ton vieilli, mises en place de manière traditionnelle.

d) Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

e) Les ouvertures vitrées en toiture seront limitées en nombre et surface. Elles seront rectangulaires et placées dans le sens vertical par rapport à la pente de toiture, tenant compte de la composition des façades. Elles seront dans l'épaisseur de la toiture, sans surépaisseur.

f) Les éléments de décors (épis de faîtage, crêtes, lambrequins, etc.) et finitions seront conservés ou refaits à l'identique. Les souches de cheminée seront traitées conformément au style du bâtiment. Les éléments préfabriqués en béton sont interdits.

g) Les zingeries (gouttières, descentes, etc.) seront en métal laissé dans le ton naturel du matériau. Les zingeries préformées et laquées couleur sont interdites.

h) Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques ne devront pas être visible depuis la route.

1.3. Dispositions pour les constructions nouvelles

1. Principes

a) Les constructions doivent s'apparenter dans leurs volumes et leurs proportions, à l'un des types architecturaux traditionnels du centre ancien.

b) Des architectures contemporaines dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant s'appuyant sur une composition différente de celles des bâtiments existants et

prévoyant des couleurs et des matériaux innovants pourront être autorisées en faisant abstraction des règles ci-dessous, dans la mesure où leur architecture s'intègre aux paysages naturels et bâtis environnants.

c) Pourront être privilégiées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

d) Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

e) L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

2. Façades et pignons

a) D'une manière générale, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

b) Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

c) Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région : beige clair, ton pierre, sable clair, ocre.

d) Les baies seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

e) Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, etc.) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont interdits. Les couleurs vives ou trop marquées, le blanc pur sont interdits. Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

f) Les climatiseurs et blocs techniques situés à l'extérieur ou en façade ne doivent pas être visibles depuis le domaine public, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou architecturale.

3. Toitures

a) La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

b) La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Les toits plats ne sont pas autorisés.

c) Si les toitures sont en pentes, les pentes doivent être comprises entre 28 et 35 %. Dans ce cas, les couvertures sont en tuiles canal de ton vieilli, mises en place de manière traditionnelle.

d) Les toitures terrasse non accessibles sont interdites.

e) Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe. Des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

f) Les ouvertures vitrées en toiture seront limitées en nombre et surface. Elles seront rectangulaires et placées dans le sens vertical par rapport à la pente de toiture, tenant compte de la composition des façades. Elles seront dans l'épaisseur de la toiture, sans surépaisseur.

g) Les zingueries (gouttières, descentes, etc.) seront en métal laissé dans le ton naturel du matériau. Les zingueries préformées et laquées couleur sont interdites.

h) Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques ne devront pas être visible depuis la route.

1.4. Dispositions particulières pour les « éléments bâtis » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

1. Les bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L.451-2 du code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

2. Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé, identifié par les documents graphiques du règlement, doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Conserver la volumétrie des bâtiments dans ses caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée ainsi que des surélévations peuvent être admises à condition qu'elles respectent les caractéristiques générales et architecturales du bâtiment.

3. La **liste du patrimoine bâti à protéger** (pièce 4.1.3 du présent PLU) contient des éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments protégés soumis aux dispositions ci-dessus.

1.5. Dispositions pour les clôtures

1. Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, si elles doivent être réalisées, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage, par référence au bâti ancien de qualité et ne devront pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

2. En limites séparatives leur hauteur ne pourra pas dépasser 1,80 mètres.

3. En limite de l'emprise publique, sont autorisés :

- Les murs traditionnels en pierre de taille ou moellons dont la hauteur est comprise entre 1,80 mètres et 2 mètres.
- Les grilles, dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës et dont la hauteur est comprise entre 1,80 mètres et 2 mètres.
- Les murets construits de même, ou recouverts d'enduit, finition grattée, couleur pierre de gironde, et dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 mètre et pouvant être surmontés, d'un barreaudage de forme simple ou d'éléments de bois peints. Ces murets peuvent être doublés d'une haie vive d'essences locales, ou arbustes à fleurs tels que rosiers, glycine, chèvrefeuille...
- Les portes et portails seront en bois ou en métal peint de couleur sombre.
- Les haies vives d'essences locales (noisetier, etc.) d'une hauteur maximum de 1,80 mètres.

4. Les murs de clôture traditionnels en pierre de taille ou moellons existant sont à conserver et entretenir l'identique de l'existant, par référence aux techniques anciennes.

5. Les murs pleins sont interdits en limites séparatives lorsqu'elles sont en contact direct avec un espace agricole, naturel ou forestier.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des motifs impératifs. Si certains venaient à être supprimés, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme de baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres.

2. Une partie de la superficie du terrain d'assiette du projet sera obligatoirement constitué en surface de pleine terre qui fera l'objet d'un traitement paysager :

- Elle couvrira au moins **15%** de la superficie du terrain d'assiette pour toutes constructions autres que celles destinées au commerce, y compris voirie et stationnement.
- Pour les constructions destinées au commerce et les équipements publics et d'intérêt collectif, aucune surface de pleine terre n'est exigée.

Il est recommandé que cette surface de pleine terre soit d'un seul tenant.

En cas d'opération mixte, le coefficient de pleine terre à respecter est celui le plus contraignant existant dans la zone, quelle que soit la proportion surface de plancher de commerces / surface de plancher de logements.

3. Pour rappel (voir article II.1.2, paragraphe 2.2.), les marges de recul par rapport aux limites séparatives de fond seront traitées en espaces verts.

4. Les espaces verts pourront être plantés d'arbres de hautes tiges et d'arbustes. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement. Ils seront à titre indicatif choisis dans la palette des essences d'arbres issue du guide des clôtures¹ réalisées par la communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers et de la liste proposée par le CAUE de Gironde² ci-dessous en réduisant les espèces fortement allergènes :

- Conifères : pin parasol, cèdres de Lambert, cyprès à port érigé, pin noir, thuya de haut jet.
- Arbres à feuilles caduques : chêne (émondé), hêtre, charme, robinier, frêne, saule, platane, albizzia, largestroemia.
- Arbres à feuilles persistantes : mimosa, laurier sauce, néflier, magnolia, palmier.
- Arbustes : laurier tin, eleagnus, abélia, oranger du Mexique, fusain d'Europe, pittosporum, troène des bois, ciste pourpre, chèvrefeuille des haies, arbuste aux bonbons.

5. Les arbres remarquables et alignements d'arbres répertoriés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou bien être remplacés en choisissant dans la palette des essences d'arbres ci-dessus. Ils sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport au houppier de l'arbre.

6. **Les espaces verts protégés (E.V.P.)**, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre. Certains éléments minéraux ou à dominante

¹ Le guide des clôtures réalisé par la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-deux-Mers est disponible en ligne sur https://www.cauegironde.com/files/Les_Clôtures_2025.pdf

² Des fiches thématiques par secteurs géographiques girondins ont été réalisées par la CAUE de Gironde et sont disponibles sur https://www.cauegironde.com/files/Plantes_adaptees_a_notre_territoire.pdf

minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

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

8. Pour limiter **l'imperméabilisation des sols**, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries, des accès et des cheminements doux doivent être réalisés avec des matériaux poreux. Seules les voiries, pourront être imperméables en fonction de leur charge de roulage. Dans ce cas l'aménagement de la voie prévoira un dispositif de captation et de rétention d'eau pluviale sur le terrain. Ce dispositif pourrait servir à l'arrosage des parties communes.

9. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

10. Le plan de masse du permis de construire ou d'aménager précisera les dispositions prises pour le traitement paysager (localisation des arbres existants, arbres plantés, haies, etc.).

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain de l'opération.

2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

Article II.4.2 – Modalités de calcul

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au *pro rata* des superficies qu'elles occupent respectivement.

3. Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.

4. Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

Article II.4.3 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• Longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
• Largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
• Dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisée. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

	Normes applicables
Habitations	• Pour un logement de moins de 100 m² de surface de plancher : 2 places. • Pour un logement de 100 m² et plus de surface de plancher : 3 places.
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux Artisanat et commerce de détail	Une place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par bureau ou activité de service.
Hébergement hôtelier et touristique	Une place pour 20 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • De leur nature. • Du taux et du rythme de leur fréquentation, en prenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir. • De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité. • De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

1. Pour les constructions visées à l'alinéa 5 ci-dessous, un espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés, doit être réalisé, soit intégré dans le volume de la construction, soit à l'extérieur du bâtiment.

2. Dans les deux cas, il doit :

- Être couvert avec une hauteur sous plafond confortable et éclairé.
- Être facilement accessible, sans marche à franchir.
- Être clos et comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue, aussi bien pour les vélos standard (électriques ou non) que les vélos non standard (vélos cargo ou assimilé).
- Être équipé de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

3. Lorsqu'il est intégré dans le volume de la construction, il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment,

4. Lorsqu'il est réalisé à l'extérieur du bâtiment, il doit se situer sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

5. Il est exigé au moins :

Normes applicables	
Habitations	Pour les constructions existantes et pour les constructions nouvelles de moins de 3 logements : aucune obligation n'est imposée. Pour les constructions nouvelles de 3 logements et plus : au moins 1,5 m² par logement.
Équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

Article II.4.5 – Dispositions complémentaires

5.1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 500 mètres de l'opération.



5.2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

5.3. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10).

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

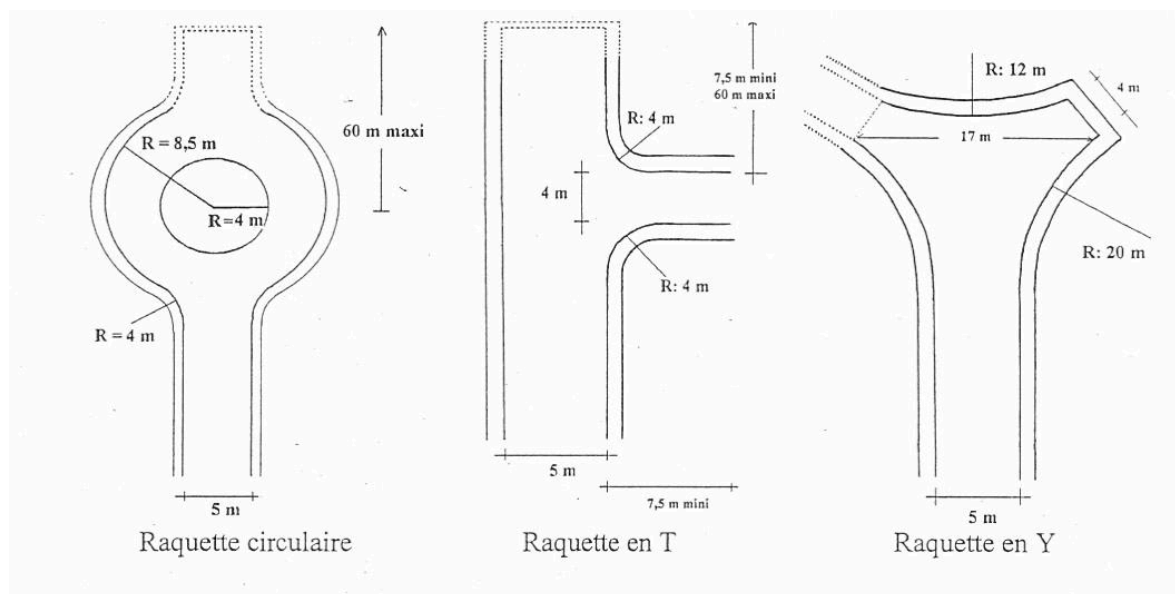
Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article III.1.1 – Accès

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc. La largeur ne sera pas inférieure à 4 mètres.
2. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.
3. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 3 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le long de la **RD 10**, les accès des constructions et propriétés sont interdits dans la mesure où ils peuvent être réalisés à partir d'une voie moins fréquentée.
5. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc. La largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres.
2. Les voies nouvelles desservant au moins 3 logements respecteront les gabarits minimums suivants : l'emprise minimale de la chaussée sera de 4,50 mètres en sens unique et 6 mètres en double sens.
3. Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 2 mètres minimum) ou être traitées en « espaces partagés » piétons / voitures.
4. Elles doivent en outre utiliser de préférence un revêtement poreux (en fonction de leur charge de roulage) et doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.
5. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.
6. Lorsque la voie est en impasse, celle-ci devra permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :



Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur.
2. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L.1331-10 du Code de la santé publique).

2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestiques sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public, conformément aux dispositions du Code de la santé publique.

3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié visant à limiter et à étaler les apports pluviaux (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, création de noues, de tranchées d'infiltration, etc.) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. A défaut, les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées sur le terrain peuvent être rejetées vers le réseau public.

3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

4. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

5. Le busage des fossés est interdit, sauf pour la réalisation d'un accès strictement nécessaire et dûment justifié, sous réserve de ne pas compromettre le bon écoulement des eaux.

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

1. Les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être soit enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques soit intégrés aux éléments bâtis ou paysagers en évitant si possible les façades donnant sur le domaine public.

2. Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.

3. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures et comporter une porte revêtue du même matériau que celui utilisé pour le bâti.

Dispositions applicables à la zone UB

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB s'applique aux différents quartiers sur les hauteurs de la commune qui ont connu un développement pavillonnaire moderne.

Cinq ensembles ont ainsi été définis : le plus important regroupant les lieux-dits de Mougnon, Blanche, Les Cyprès et Bel Air, au centre de la commune ; celui des Augustins au Nord ; et trois de moindre taille : La Lande, dans la continuité de l'urbanisation de Saint-Caprais-de-Bordeaux, au Nord-Est, Pey de Bos à l'Ouest et Constantin à l'Est.

Si certains d'entre eux s'appuient sur un noyau rural ancien, la plupart a été créée *ex nihilo* au cours des 50 dernières années. Il s'agit essentiellement de tissus urbains à dominante pavillonnaire souvent très lâches accueillant encore en leur sein de nombreuses « dents creuses ».

Il convient d'y conforter une certaine mixité des fonctions, d'assurer le renouvellement et la densification sans compromettre le cadre de vie de ces zones.

On notera enfin que certaines de ces zones (Pey de Bos et Les Augustins) sont ponctuellement confrontés aux secteurs d'aléas du futur PPRmt prescrit le 13 juin 2016. En application des articles L.101-2, 5^{ème} et R.151-31, 2^{ème} du Code de l'urbanisme, le règlement ci-après arrête un certain de mesures conservatoires visant à limiter le risque en l'attente de l'approbation du document.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

1. Les **installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services et sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.

2. Les **affouillements et exhaussements des sols**, sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, ils respectent de la topographie initiale et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site

3. Le **stationnement de caravanes et les constructions légères**, transportables et sans fondation ne sont autorisés que s'ils sont liés à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, ou à des bâtiments publics.

4. Les **constructions annexes à l'habitation** (garages, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale sont autorisés sous réserve que la superficie totale ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol, ainsi que les piscines non couvertes. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 6 m² d'emprise au sol pour le local technique piscine uniquement.

5. Les **équipements d'intérêt collectif et de services publics** à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux mobilités (abris bus, garages à vélos...), etc.

6. La **reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU (dans les zones à risque figurant sur le document graphique du règlement) ou le PPRN en dispose autrement (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).

7. Les **changements de destination** à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine, qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et qu'ils soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants.

8. Prise en compte des risques et nuisances

8.1. Risque inondation par remontés de nappes

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

8.2. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, **dans les secteurs exposés à un risque important** :

- Qu'une étude à la parcelle est recommandée (même dans les zones d'aléa considérées comme faible par le BRGM) afin d'adapter au mieux les constructions
- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

8.3. Risque mouvement de terrain

En application des articles L.101-2, 5^{ème} et R.151-31, 2^{ème} du Code de l'urbanisme, dans les enveloppes globales des aléas (carrière et pente/falaise) du Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (PPRmt) à l'étude, les constructions admises dans la zone devront respecter les conditions suivantes :

- Réaliser une étude géotechnique spécifique de type G2 produite par un bureau d'études spécialisé. Celle-ci devra définir les conditions de réalisation de la construction ou de l'installation en tenant compte de l'aléa considéré. Elle précisera également toute étude géotechnique complémentaire à réaliser.
- Fournir cette étude à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- Extensions limitées (sans logement supplémentaire).
- Annexes accolées ou isolées des habitations.
- Changements de destination n'augmentant pas la vulnérabilité.
- Entretien, gestion, et aménagement des biens existants.

Ces dispositions seront remplacées par celles du Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain, dès lors que celui-ci aura été approuvé.

8.4. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (routes, rail) faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates pour être préservées contre le bruit conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Industrie.
2. Commerce de gros.
3. Destination exclusive d'entrepôts.
4. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.
5. Exploitation agricole et forestière.
6. L'ouverture et l'exploitation des carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
7. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
8. Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R.111-40 du Code de l'Urbanisme.
9. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
10. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.

Article I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

4.1. Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux et l'accèsion sociale

1. En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone les programmes de logements collectifs devront respecter les règles suivantes :

Au-delà de 8 logements	• Au moins 1 logement locatif social ou BRS ou habitat participatif.
-------------------------------	---

Le seuil défini dans le tableau ci-dessus s'applique en nombre de logements et en surface de plancher destinée à l'habitation de l'opération. Le calcul de la proportion sera arrondi à l'entier supérieur.



2. Pour les opérations réalisées sous maîtrise d'ouvrage publique comprenant exclusivement des logements en accession sociale à la propriété de type PSLA ou BRS, aucun logement locatif social (LLS) n'est exigé.
3. Pour les « résidences services seniors » proposant des services à la personne à destination des personnes âgées autonomes, aucun logement en accession sociale de type PSLA ou BRS n'est exigé. Les dispositions applicables en matière de logements locatifs sociaux (LLS) correspondent aux dispositions mentionnées à l'alinéa I.4.1.
4. Les obligations aux alinéas I.4.1, I.4.2 et I.4.3 ci-dessus concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde, de changement de destination ou de division d'une habitation en plusieurs logements.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie A. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent être implantées **à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement actuel ou projeté** des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue ou sur la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.
2. Les annexes isolées non accolées à la construction principale (à l'exception des garages) et les piscines seront implantées en retrait de la construction principale.
3. Le recul est calculé en tout point du bâtiment.

1.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées.
- Lorsque la longueur de la façade sur rue est au moins égale à 10 mètres, des interruptions ponctuelles de façade peuvent être acceptées.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Pour les constructions édifiées sur une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue tout en respectant les conditions d'accès définies par le présent règlement dans la Section III.1. « Desserte par les voies publiques ou privées ». Dans ce cas, seules les dispositions de l'article II.1.2 ci-dessous s'appliquent sur l'ensemble des limites de l'unité foncière.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures

ménagères, etc.

- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dispositions applicables aux limites séparatives latérales et de fond

1. Les constructions nouvelles devront être implantées par rapport aux limites séparatives latérales (c'est-à-dire touchant les voies ou emprises publiques) et de fond (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques) en respectant un recul au moins égal à **5 mètres**.

2. Le recul est calculé en tout point du bâtiment.

3. Les constructions annexes pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales et de fond à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,00 mètres à l'égout de la toiture.

4. Ces dispositions s'appliquent y compris dans le cas de travaux de démolition-reconstruction tels que définis à l'article L111-15 du Code de l'urbanisme.

2.2. Toutefois, une implantation autre que celle fixée par le paragraphe 2.1 ci-dessus est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Si elle contribue à une meilleure architecture et pour favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, une construction projetée peut s'adosser contre la façade aveugle d'un bâtiment mitoyen en bon état, implanté sur limite, sous réserve :
 - de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
 - de respecter les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Lorsqu'il s'agit de piscines non couvertes qui pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc. et que la surface n'excède pas 20 m².
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.
- **Lorsqu'une ou des limites séparatives du terrain constituent une limite de zone avec les zones**

agricole A ou naturelle N, le recul minimal par rapport à ces dites limites, pour toutes les constructions (y compris les annexes) est de **9 mètres**.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.1. Dispositions générales

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance de façade à façade (sans prendre en compte les éléments de saillies tels que balcons ou loggias) au moins égale à **4 mètres**.

3.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les annexes et les piscines.
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

Partie B. Emprise au sol et hauteur des constructions

Article II.1.4 – Emprise au sol

4.1. Définition

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.
- Dalles terrasses.

4.2. Calcul de l'emprise au sol

1. La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder **40%** de la surface du terrain sauf pour les locaux à usage d'activités pour lesquels l'emprise totale des constructions peut atteindre **60%**.

2. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à exploitation de la route.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Conditions de mesure

1. La hauteur des constructions principales est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

2. Pour les constructions d'annexes, elle est calculée au faîtage.

3. En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise au sol du projet.

5.2. Normes de hauteur

1. Hauteur et nombre de niveaux autorisés

a) La hauteur des constructions ne peut excéder 2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage), soit un maximum de **6 mètres** mesuré à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

b) La hauteur maximum des annexes non incorporées à la construction principale est de 3,00 mètres mesurés à l'égout de la toiture.

2. Dispositions particulières

a) Une hauteur différente de celle prévue par le paragraphe 1. ci-dessus est admise dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants, à condition de conserver la volumétrie existante.

b) En cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

c) Une hauteur différente de celle prévue par le paragraphe 1. ci-dessus est admise pour une construction projetée venant s'adosser contre la façade aveugle d'un bâtiment mitoyen en bon état, implanté sur limite, si elle contribue à une meilleure architecture et favorise l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, sous réserve :

- De s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur).
- De respecter les dispositions de hauteur définies sur les autres limites séparatives.

d) Un dépassement de la hauteur maximale de 0 à 1 mètre peut être autorisée pour les bâtiments intégrant soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation recourant principalement aux eaux de récupération, soit un éclairage naturel en toiture tout en garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation.

d) La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

Section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux privilégiant le biosourcé et le geosourcé.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale et leur hauteur.

3. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

4. Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes réalisés soit dans les « ensembles bâtis ou paysagers » soit sur les « éléments bâtis » repérés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions fixées au paragraphe 1.4 ci-après.

1.2. Dispositions pour les constructions anciennes de type traditionnel

1. Façades et pignons

a) D'une manière générale, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

b) Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique. Les façades en pierres de taille appareillées ne pourront être recouvertes de revêtement en modifiant l'aspect, type enduit ou peinture.

c) Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région : beige clair, ton pierre, sable clair, ocre.

d) Dans le cas d'une réfection partielle de façade, on reprendra le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

e) Les revêtements seront soit :

- Des enduits ou mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment. Ils seront réalisés selon une finition talochée, brossée ou grattée.
- La pierre taillée, lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

La mise à nu des matériaux prévus pour être protégés et recouverts (notamment les moellons) par un enduit n'est pas autorisée.

f) Les façades respecteront et reprendront les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

g) Les façades respecteront les dispositions et les proportions des baies anciennes. Conserver, restaurer ou refaire à l'identique l'ensemble des menuiseries bois, notamment pour les façades donnant sur les espaces et rues publics. Les bois sont à conserver au moins pour les portes et volets battants en ce qui concerne les autres façades. Les menuiseries seront placées ou remises en fond de tableau. Les serrureries et ferronneries anciennes de qualité seront conservées et réutilisées.

h) Les menuiseries extérieures seront peintes de manière à s'harmoniser avec l'existant et l'environnement du projet, et par référence à la typologie et à la datation de la construction. Les couleurs vives ou trop marquées, le blanc pur sont interdits, de même que, sauf exception historique, les revêtements laissant voir le fil du bois par transparence (lasures et vernis). Les portes seront peintes de couleur foncée.

i) Les climatiseurs et blocs techniques ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.

j) Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques ne devront pas être visible depuis la rue.

2. Toitures

a) La forme des toitures doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

b) La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Les toits plats ne sont pas autorisés.

c) Si les toitures sont en pentes, les pentes doivent être comprises entre 28 et 35 %. Dans ce cas, les couvertures sont en tuiles canal de réemploi, ou en tuiles canal neuves de ton vieilli, mises en place de manière traditionnelle.

d) Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

e) Les ouvertures vitrées en toiture seront limitées en nombre et surface. Elles seront rectangulaires et placées dans le sens vertical par rapport à la pente de toiture, tenant compte de la composition des façades. Elles seront dans l'épaisseur de la toiture, sans surépaisseur.

f) Les éléments de décors (épis de faîtage, crêtes, lambrequins, etc.) et finitions seront conservés ou refaits à l'identique. Les souches de cheminée seront traitées conformément au style du bâtiment. Les éléments préfabriqués en béton sont interdits.

g) Les zingeries (gouttières, descentes, etc.) seront en métal laissé dans le ton naturel du matériau. Les zingeries préformées et laquées couleur sont interdites.

h) Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques ne devront pas être visible depuis la route.

1.3. Dispositions pour les constructions nouvelles

1. Principes

- a) Les constructions doivent s'apparenter dans leurs volumes et leurs proportions, à l'un des types architecturaux traditionnels du centre ancien.
- b) Des architectures contemporaines dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant s'appuyant sur une composition différente de celles des bâtiments existants et prévoyant des couleurs et des matériaux innovants pourront être autorisées en faisant abstraction des règles ci-dessous, dans la mesure où leur architecture s'intègre aux paysages naturels et bâtis environnants.
- c) Pourront être privilégiées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.
- d) Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- e) L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

2. Façades et pignons

- a) D'une manière générale, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.
- b) Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.
- c) Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région : beige clair, ton pierre, sable clair, ocre.
- d) Les baies seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).
- e) Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, etc.) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont interdits. Les couleurs vives ou trop marquées, le blanc pur sont interdits. Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.
- f) Les climatiseurs et blocs techniques situés à l'extérieur ou en façade ne doivent pas être visibles depuis le domaine public, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou architecturale.

3. Toitures

- a) La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.
- b) La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Les toits plats ne sont pas autorisés.
- c) Si les toitures sont en pentes, les pentes doivent être comprises entre 28 et 35 %. Dans ce cas, les couvertures sont en tuiles canal de ton vieilli, mises en place de manière traditionnelle.
- d) Les toitures terrasse non accessibles sont interdites.
- e) Les égouts et faitages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe. Des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

f) Les ouvertures vitrées en toiture seront limitées en nombre et surface. Elles seront rectangulaires et placées dans le sens vertical par rapport à la pente de toiture, tenant compte de la composition des façades. Elles seront dans l'épaisseur de la toiture, sans surépaisseur.

g) Les zingueries (gouttières, descentes, etc.) seront en métal laissé dans le ton naturel du matériau. Les zingueries préformées et laquées couleur sont interdites.

h) Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques ne devront pas être visible depuis la route.

1.4. Dispositions particulières pour les « éléments bâtis » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

1. Les bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L.451-2 du code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

2. Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé, identifié par les documents graphiques du règlement, doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Conserver la volumétrie des bâtiments dans ses caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée ainsi que des surélévations peuvent être admises à condition qu'elles respectent les caractéristiques générales et architecturales du bâtiment.

3. La **liste du patrimoine bâti à protéger** (pièce 4.1.3 du présent PLU) contient des éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments protégés soumis aux dispositions ci-dessus.

1.5. Dispositions pour les clôtures

1. Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, si elles doivent être réalisées, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage, par référence au bâti ancien de qualité et ne devront pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

2. En limites séparatives leur hauteur ne pourra pas dépasser 1,80 mètres.

3. En limite de l'emprise publique, sont autorisés :

- Les murs traditionnels en pierre de taille ou moellons dont la hauteur est comprise entre 1,80 mètres et 2 mètres.
- Les grilles, dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës et dont la hauteur est comprise entre 1,80 mètres et 2 mètres.
- Les murets construits de même, ou recouverts d'enduit, finition grattée, couleur pierre de gironde, et dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 mètre et pouvant être surmontés, d'un barreaudage de forme simple ou d'éléments de bois peints. Ces murets peuvent être doublés d'une haie vive d'essences locales, ou arbustes à fleurs tels que rosiers, glycine, chèvrefeuille...

- Les portes et portails seront en bois ou en métal peint de couleur sombre.
- Les haies vives d'essences locales (noisetier, etc.) d'une hauteur maximum de 1,80 mètres.

4. Les murs de clôture traditionnels en pierre de taille ou moellons existant sont à conserver et entretenir l'identique de l'existant, par référence aux techniques anciennes.

5. Les murs pleins sont interdits en limites séparatives lorsqu'elles sont en contact direct avec un espace agricole, naturel ou forestier.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des motifs impératifs. Si certains venaient à être supprimés, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme de baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres.

2. Une partie de la superficie du terrain d'assiette du projet sera obligatoirement constitué en surface de pleine terre qui fera l'objet d'un traitement paysager :

- Elle couvrira au moins **30%** de la superficie du terrain d'assiette pour toutes constructions autres que celles destinées au commerce, y compris voirie et stationnement.
- Pour les constructions destinées au commerce et les équipements publics et d'intérêt collectif, aucune surface de pleine terre n'est exigée.

Il est recommandé que cette surface de pleine terre soit d'un seul tenant.

En cas d'opération mixte, le coefficient de pleine terre à respecter est celui le plus contraignant existant dans la zone, quelle que soit la proportion surface de plancher de commerces / surface de plancher de logements.

3. Pour rappel (voir article II.1.2, paragraphe 2.2.), les marges de recul par rapport aux limites séparatives de fond seront traitées en espaces verts.

4. Les espaces verts pourront être plantés d'arbres de hautes tiges et d'arbustes. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement. Ils seront à titre indicatif choisis dans la palette des essences d'arbres ci-dessous en réduisant les espèces fortement allergènes :

- Conifères : pin parasol, cèdres de Lambert, cyprès à port érigé, pin noir, thuya de haut jet.
- Arbres à feuilles caduques : chêne (émondé), hêtre, charme, robinier, frêne, saule, platane, albizzia, largestroemia.
- Arbres à feuilles persistantes : mimosa, laurier sauce, néflier, magnolia, palmier.
- Arbustes : laurier rose, eleagnus, abélia, oranger du Mexique, tamaris, fusain, pittosporum, troène.

5. Les arbres remarquables et alignements d'arbres répertoriés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou bien être remplacés en choisissant dans la palette des essences d'arbres ci-dessus. Ils sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport au houppier de l'arbre.

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

7. Pour limiter **l'imperméabilisation des sols**, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries, des accès et des cheminements doux doivent être réalisés avec des matériaux poreux. Seules les voiries, pourront être imperméables en fonction de leur charge de roulage. Dans ce cas l'aménagement de la voie prévoira un dispositif de captation et de rétention d'eau pluviale sur le terrain. Ce dispositif pourrait servir à l'arrosage des parties communes.

8. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

9. Le plan de masse du permis de construire ou d'aménager précisera les dispositions prises pour le traitement paysager (localisation des arbres existants, arbres plantés, haies, etc.).

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain de l'opération.

2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

Article II.4.2 – Modalités de calcul

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au *pro rata* des superficies qu'elles occupent respectivement.

3. Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.



4. Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

Article II.4.3 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• Longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
• Largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
• Dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisée. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

	Normes applicables
Habitations	• Pour un logement de moins de 100 m² de surface de plancher : 2 places. • Pour un logement de 100 m² et plus de surface de plancher : 3 places.
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux Artisanat et commerce de détail	Une place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par bureau ou activité de service.
Hébergement hôtelier et touristique	Une place pour 20 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • De leur nature. • Du taux et du rythme de leur fréquentation, en prenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir. • De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité. • De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

1. Pour les constructions visées à l'alinéa 5 ci-dessous, un espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés, doit être réalisé, soit intégré dans le volume de la construction, soit à l'extérieur du bâtiment.

2. Dans les deux cas, il doit :

- Être couvert avec une hauteur sous plafond confortable et éclairé.
- Être facilement accessible, sans marche à franchir.
- Être clos et comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue, aussi bien pour les vélos standard (électriques ou non) que les vélos non standard (vélos cargo ou assimilé).
- Être équipé de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

3. Lorsqu'il est intégré dans le volume de la construction, il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment,

4. Lorsqu'il est réalisé à l'extérieur du bâtiment, il doit se situer sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

5. Il est exigé au moins :

	Normes applicables
Habitations	Pour les constructions existantes et pour les constructions nouvelles de moins de 3 logements : aucune obligation n'est imposée. Pour les constructions nouvelles de 3 logements et plus : au moins 1,5 m² par logement.
Équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

Article II.4.5 – Dispositions complémentaires

5.1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 500 mètres de



l'opération.

5.2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

5.3. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10).

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

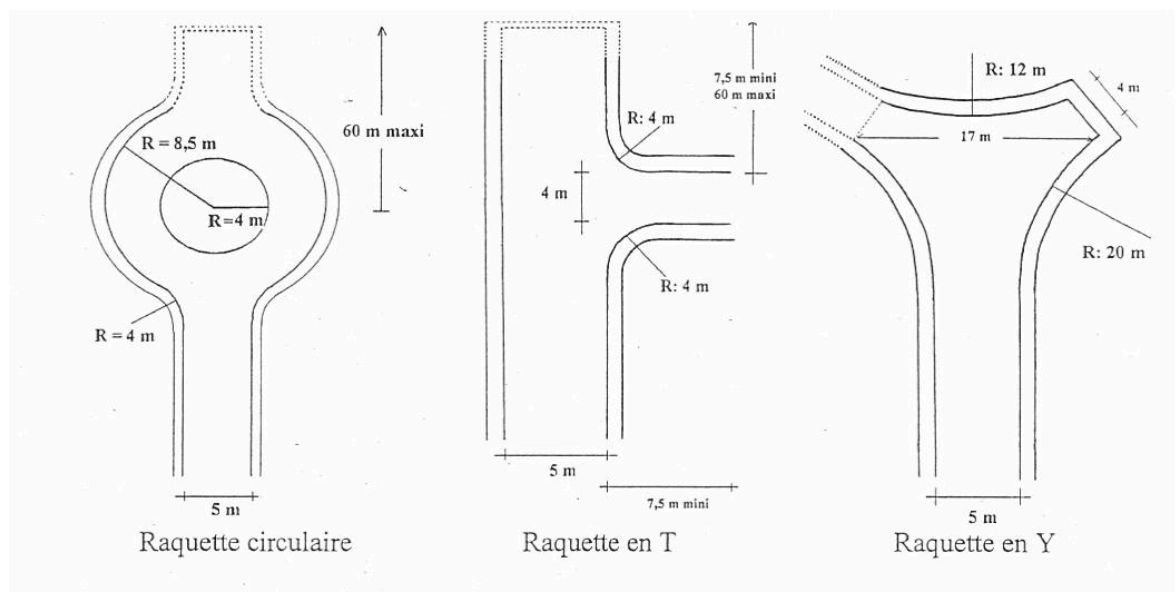
Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article III.1.1 – Accès

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc. La largeur ne sera pas inférieure à 4 mètres.
2. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.
3. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 3 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
5. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc. La largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres.
2. Les voies nouvelles desservant au moins 3 logements respecteront les gabarits minimums suivants : l'emprise minimale de la chaussée sera de 4,50 mètres en sens unique et 6 mètres en double sens.
3. Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 2 mètres minimum) ou être traitées en « espaces partagés » piétons / voitures.
4. Elles doivent en outre utiliser de préférence un revêtement poreux (en fonction de leur charge de roulage) et doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.
5. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.
6. Lorsque la voie est en impasse, celle-ci devra permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :



Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur.
2. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
2. En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est admis sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent.

3. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation³.
4. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L.1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestiques sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public, conformément aux dispositions du Code de la santé publique.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié visant à limiter et à étaler les apports pluviaux (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, création de noues, de tranchées d'infiltration, etc.) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. A défaut, les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées sur le terrain peuvent être rejetées vers le réseau public.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.
4. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).
5. Le busage des fossés est interdit, sauf pour la réalisation d'un accès strictement nécessaire et dûment justifié, sous réserve de ne pas compromettre le bon écoulement des eaux.

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

1. Les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être soit enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques soit intégrés aux éléments bâtis ou paysagers en évitant si possible les façades donnant sur le domaine public.

³ Lors de la mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L.1331-1, alinéa 1 du Code de la Santé Publique).



2. Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.
3. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures et comporter une porte revêtue du même matériau que celui utilisé pour le bâti.

Dispositions applicables à la zone UY

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UY

La zone UY est une zone urbaine spécialisée dont la vocation est l'accueil spécifique des activités économiques : industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, ou de service.

Elle s'applique à la zone d'activités communautaire de La Lande au Nord-Est de la commune, principalement desservie par la RD 240 et, accessoirement, par la RD 121E7.

Cette zone bénéficie de dispositions réglementaires adaptées aux caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

Un **secteur UYa** a également été créé au lieu-dit « Les Cypres » pour prendre en compte des entrepôts de stockage de bouteilles dans le cadre d'une activité agroalimentaire.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

2.1. Dans la zone UY proprement dite à l'exception du secteur UYa

1. Les **installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, au commerce de détail et de gros, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou aux établissements de santé et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.

2. Les **logements** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, au commerce de détail et de gros, aux bureaux ou aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf nuisances sonores, olfactives et alimentaires, et à condition que le logement soit intégré dans le même volume et ne présente pas une surface supérieure à un tiers de l'activité.

3. Les **affouillements et exhaussements des sols**, sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, ils respectent de la topographie initiale et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

4. Les **équipements d'intérêt collectif et de services publics** à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux mobilités (abris bus, garages à vélos...), etc.

5. La **reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).

6. Les **changements de destination** à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine, qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et qu'ils soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants.

2.2. Prise en compte des risques et nuisances en zone UY proprement dite et en secteur UYa

1. Risque inondation par remontés de nappes

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

2. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, **dans les secteurs exposés à un risque important** :

- Qu'une étude à la parcelle est recommandée (même dans les zones d'aléa considérées comme faible par le BRGM) afin d'adapter au mieux les constructions
- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

3. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (routes, rail) faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates pour être préservées contre le bruit conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.3. Uniquement dans secteur UYa

1. Les **constructions destinées à la fonction d'entrepôt** à condition de ne pas émettre de nuisances sonores, olfactives et alimentaires.

2. Les **installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions destinées à la fonction d'entrepôt, et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.

3. Les **affouillements et exhaussements des sols**, sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale et sous réserve, dans tous les cas, ils respectent de la topographie initiale et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de

compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

4. La **reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.
2. Les logements, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.1.2 ci-dessus.
3. Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
4. Les constructions destinées à l'hébergement touristique.
5. L'ouverture et l'exploitation des carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
6. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
7. Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R.111-40 du Code de l'Urbanisme.
9. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air, hormis les matières premières nécessaires à l'activité.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie A. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions seront implantées à :

- 15 mètres au minimum de l'axe de la **RD 240**.
- 10 mètres au minimum de l'alignement actuel ou projeté des **autres voies** et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Le recul est calculé en tout point du bâtiment.

1.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées.
- Lorsque la longueur de la façade sur rue est au moins égale à 10 mètres, des interruptions ponctuelles de façade peuvent être acceptées.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dispositions générales

1. Les constructions nouvelles devront être implantées par rapport aux limites séparatives latérales (c'est-à-dire touchant les voies ou emprises publiques) et de fond (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques) en respectant un recul au moins égal à **5 mètres**.

2. Le recul est calculé en tout point du bâtiment.

2.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc. et que la surface n'excède pas 20 m².
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Partie B. Emprise au sol et hauteur des constructions

Article II.1.4 – Emprise au sol

4.1. Définition

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.
- Dalles terrasses.

4.2. Calcul de l'emprise au sol

1. La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder **60%** de la surface du terrain.
2. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à exploitation de la route.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Conditions de mesure

1. La hauteur des constructions principales est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.
2. Pour les constructions d'annexes, elle est calculée au faîtage.
3. En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise au sol du projet.

5.2. Normes de hauteur

La hauteur maximale des constructions est limitée à **9 mètres hors tout**.

5.3. Dispositions particulières

1. Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant
2. La norme de hauteur définie ci-dessus ne s'applique pas dans le cas d'extension mesurée de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure à cette dernière, sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale.
3. Une hauteur supplémentaire peut également être accordée pour répondre à des sujétions techniques particulières liées à l'activité de production industrielle ou artisanale, dûment justifiées.
4. La hauteur n'est pas réglementée pour les **constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

Section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux privilégiant le biosourcé et le geosourcé.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale et leur hauteur.

3. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

1.2. Façades

1. Tous les matériaux peuvent être utilisés en parement extérieur, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit. Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

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.

3. Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures. Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments à construire.

4. Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie. On exclura les grandes surfaces de blanc et les gammes de couleur trop claires. Les couleurs vives seront uniquement appliquées sur les éléments architecturaux ou accessoires tels que les menuiseries.

1.3. Toitures

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

2. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux. Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

3. Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre mais dans le cas de toiture à deux pentes (sauf couverture en tuile), la couverture et le faîtage seront obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.

4. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment, à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

1.4. Clôtures

1. Les clôtures, aussi bien, en façade sur voies et emprises publiques que sur limites séparatives devront avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.

2. L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

3. Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion sur profils en fer T et U pouvant être doublées de haies vives (essences locales).

4. Les clôtures pleines, quel qu'en soit le matériau, et quelle que soit leur hauteur, sont interdites.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. La localisation et l'aménagement des espaces verts de pleine terre doivent prendre en compte les plantations existantes. La surface de pleine terre couvrira au moins **15%** de la superficie du terrain d'assiette.

2. Ils seront implantés de préférence en bordure des voies et emprises publiques (hors voirie et chemin d'accès).

3. Ces espaces verts plantés seront plantés à raison de un arbre de haute tige pour 100 m². Ils seront, en outre, aménagés de telle sorte à les rendre inaccessibles aux véhicules.

4. Le stockage de matériaux ou de déchets sont interdits entre l'emprise publique et les façades principales. Seules y sont autorisées les aires de regroupement des conteneurs à ordures ménagères dans l'attente de leur collecte. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

5. Les aires de stationnement extérieures doivent, soit, être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements.

6. Le plan de masse du permis de construire ou d'aménager précisera les dispositions prises pour le traitement paysager (localisation des arbres existants, arbres plantés, haies, etc.).

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain de l'opération.

2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

Article II.4.2 – Modalités de calcul

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au *pro rata* des superficies qu'elles occupent respectivement.

3. Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.

4. Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

Article II.4.3 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• Longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
• Largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
• Dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisée. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

	Normes applicables
Habitations	2 places par logement.
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux	Une place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par bureau ou activité de service.
Constructions destinées au commerce	une place de stationnement pour 30 m² de surface de vente.
Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie	Une place par 80 m² de surface de plancher. Cette surface ne comprend pas les espaces à réserver pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.
Hébergement hôtelier et touristique	Une place pour 20 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Non réglementé.

Article II.4.5 – Dispositions complémentaires

5.1. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

5.2. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10).

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article III.1.1 – Accès

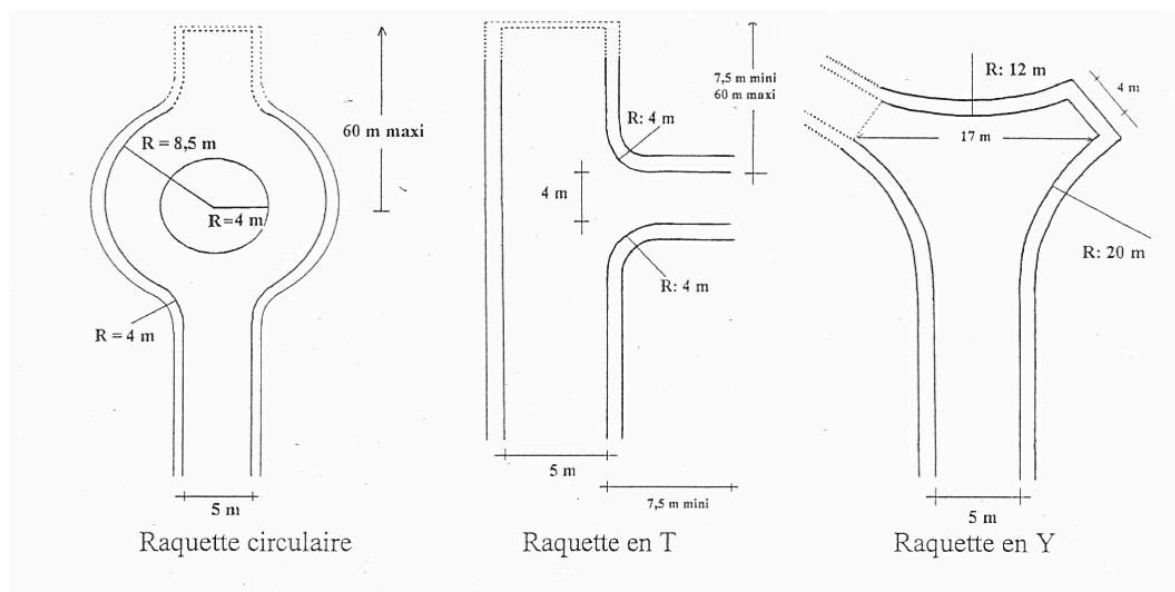
1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc. La largeur ne sera pas inférieure à 6 mètres.
2. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent. Un retrait de 10 mètres devra être appliqué pour toute pose de portail, hors portail électrique.
3. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 3 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le long de la **RD 240**, tout nouvel accès des constructions et propriétés est interdit.
5. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, au trafic des poids lourds engendrés par les entreprises de la zone, etc.

La largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à **6 mètres pour les voies à double sens** et à **4 mètres pour les voies à sens unique**.

5. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.
6. Lorsque la voie est en impasse, celle-ci devra permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :



Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur.
2. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
2. En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est admis sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent.

3. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation⁴.
4. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L.1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestiques sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public, conformément aux dispositions du Code de la santé publique.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié visant à limiter et à étaler les apports pluviaux (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, création de noues, de tranchées d'infiltration, de bassin de rétention, etc. selon la nature de l'activité) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. A défaut, les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées sur le terrain peuvent être rejetées vers le réseau public.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.
4. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).
5. Le busage des fossés est interdit, sauf pour la réalisation d'un accès strictement nécessaire et dûment justifié, sous réserve de ne pas compromettre le bon écoulement des eaux.

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

1. Les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être soit enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques soit intégrés aux éléments bâtis ou paysagers en évitant si possible les façades donnant sur le domaine public.

⁴ Lors de la mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L.1331-1, alinéa 1 du Code de la Santé Publique).



2. Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.
3. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures et comporter une porte revêtue du même matériau que celui utilisé pour le bâti.

Dispositions applicables à la zone 1AU

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Cette zone a pour vocation principale l'accueil des logements, tout en autorisant dans certains cas les bureaux ou les services publics ou d'intérêt collectif.

La zone 1AU s'applique à 3 sites permettant d'organiser le développement de l'urbanisation sur des espaces non bâtis au contact des zones urbanisées :

- Le premier, en continuité du bourg, en entrée Ouest le long de la RD 10.
- Les deuxièmes, au lieu-dit « Au Cyprès » venant étoffer les espaces bâtis au Sud du plateau.
- Le troisième, au lieu-dit « Lalande Nord » à l'angle de la route de Saint-Genès et de la RD 240.

Les superficies concernées restent limitées (3 700 m² pour le premier, 10 000 m² et 5 000 m² pour les autres).

En raison du contexte bâti, **la zone 1AU est subdivisée en deux secteurs spécifiques** :

- Le **secteur 1AUa** pour le bourg reprenant les principales dispositions de la zone UA.
- Le **secteur 1AUb** pour les deux autres, reprenant les principales dispositions de la zone UB.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les orientations d'aménagement et de programmation qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement :

1. **Les opérations d'ensemble** (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition que simultanément :

- Elles portent sur **la totalité de l'emprise de chacun des secteurs**.
- Elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Elles soient immédiatement raccordables à tous les réseaux existants.

2. **À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa 2.1. ci-dessus**, et sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa, ne sont admis que :

- Les constructions destinées à l'habitation, au commerce et activités de service, à l'exception du commerce de gros, à la restauration et sous réserves des conditions ci-dessous pour l'artisanat, aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux bureaux et aux centres de congrès et d'exposition.
- Pour les constructions et installations destinées à l'**artisanat**, leur implantation est admise sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage
- Les **installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services et sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.
- Les **affouillements et exhaussements des sols**, sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, ils respectent de la topographie initiale et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site

- Le **stationnement de caravanes et les constructions légères**, transportables et sans fondation ne sont autorisés que s'ils sont liés à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, ou à des bâtiments publics.
- Les **constructions annexes à l'habitation** (garages, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale sont autorisés sous réserve que la superficie totale ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol, ainsi que les piscines non couvertes. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 6 m² d'emprise au sol pour le local technique piscine uniquement.
- Les **équipements d'intérêt collectif et de services publics** à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux mobilités (abris bus, garages à vélos...), etc.

3. Prise en compte des risques et nuisances

3.1. Risque inondation par remontés de nappes

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

3.2. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, **dans les secteurs exposés à un risque important** :

- Qu'une étude à la parcelle est recommandée (même dans les zones d'aléa considérées comme faible par le BRGM) afin d'adapter au mieux les constructions
- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

3.3. Risque mouvement de terrain

En application des articles L.101-2, 5^{ème} et R.151-31, 2^{ème} du Code de l'urbanisme, dans les enveloppes globales des aléas (carrière et pente/falaise) du Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (PPRmt) à l'étude, les constructions admises dans la zone devront respecter les conditions suivantes :

- Réaliser une étude géotechnique spécifique de type G2 produite par un bureau d'études spécialisé. Celle-ci devra définir les conditions de réalisation de la construction ou de l'installation en tenant compte de l'aléa considéré. Elle précisera également toute étude géotechnique complémentaire à réaliser.

- Fournir cette étude à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- Extensions limitées (sans logement supplémentaire).
- Annexes accolées ou isolées des habitations.
- Changements de destination n'augmentant pas la vulnérabilité.
- Entretien, gestion, et aménagement des biens existants.

Ces dispositions seront remplacées par celles du Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain, dès lors que celui-ci aura été approuvé.

3.4. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (routes, rail) faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates pour être préservées contre le bruit conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Industrie.
2. Commerce de gros.
3. Destination exclusive d'entrepôts.
4. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.
5. Exploitation agricole et forestière.
6. L'ouverture et l'exploitation des carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
7. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
8. Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R.111-40 du Code de l'Urbanisme.
9. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
10. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.

Article I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

4.1. Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs



sociaux et l'accession sociale

1. En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone les programmes de logements collectifs devront respecter les règles suivantes :

Au-delà de 8 logements	Au moins 1 logement locatif social ou BRS ou habitat participatif.
-------------------------------	---

Le seuil défini dans le tableau ci-dessus s'applique en nombre de logements et en surface de plancher destinée à l'habitation de l'opération. Le calcul de la proportion sera arrondi à l'entier supérieur.

2. Pour les opérations réalisées sous maîtrise d'ouvrage publique comprenant exclusivement des logements en accession sociale à la propriété de type PSLA ou BRS, aucun logement locatif social (LLS) n'est exigé.

3. Pour les « résidences services seniors » proposant des services à la personne à destination des personnes âgées autonomes, aucun logement en accession sociale de type PSLA ou BRS n'est exigé. Les dispositions applicables en matière de logements locatifs sociaux (LLS) correspondent aux dispositions mentionnées à l'alinéa I.4.1.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie A. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions pourront être implantées **à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement actuel ou projeté** des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue ou sur la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.
2. Les annexes isolées non accolées à la construction principale (à l'exception des garages) et les piscines seront implantées en retrait de la construction principale.
3. Le recul est calculé en tout point du bâtiment.

1.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées.
- Lorsque la longueur de la façade sur rue est au moins égale à 10 mètres, des interruptions ponctuelles de façade peuvent être acceptées.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Pour les constructions édifiées sur une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue tout en respectant les conditions d'accès définies par le présent règlement dans la Section III.1. « Desserte par les voies publiques ou privées ». Dans ce cas, seules les dispositions de l'article II.1.2 ci-dessous s'appliquent sur l'ensemble des limites de l'unité foncière.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.

- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dispositions applicables aux limites séparatives latérales et de fond

1. Dans le secteur 1AUa, les constructions nouvelles pourront être implantées :

- a) Par rapport aux limites séparatives latérales (c'est-à-dire touchant les voies ou emprises publiques) :
 - en semi-continu, c'est-à-dire l'implantation des constructions nouvelles se faisant obligatoirement sur une limite séparative touchant la voie. Par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, le recul de la construction, compté horizontalement de tout point, devra respecter une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure **3 mètres** ($d \geq H/2$ avec **minimum 3 mètres**).
 - En discontinu : dans ce cas, les constructions nouvelles devront être implantées par rapport aux limites séparatives latérales (c'est-à-dire touchant les voies ou emprises publiques) et de fond (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques) en respectant un recul au moins égal à **5 mètres**.
- b) Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques), l'implantation des constructions nouvelles respectera un recul au moins égal à **3 mètres**.

2. Dans le secteur 1AUb, les constructions nouvelles devront être implantées par rapport aux limites séparatives latérales (c'est-à-dire touchant les voies ou emprises publiques) et de fond (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques) en respectant un recul au moins égal à **5 mètres**.

3. Le recul est calculé en tout point du bâtiment.

4. Les constructions annexes pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales et de fond à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,00 mètres à l'égout de la toiture.

2.2. Toutefois, une implantation autre que celle fixée par le paragraphe 2.1 ci-dessus est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Si elle contribue à une meilleure architecture et pour favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, une construction projetée peut s'adosser contre la façade aveugle d'un bâtiment mitoyen en bon état, implanté sur limite, sous réserve :
 - de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
 - de respecter les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.
- Lorsqu'il s'agit de piscines non couvertes qui pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la

gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc. et que la surface n'excède pas 20 m².

- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.
- **Lorsqu'une ou des limites séparatives du terrain constituent une limite de zone avec les zones agricole A ou naturelle N**, le recul minimal par rapport à ces dites limites, pour toutes les constructions (y compris les annexes) est de **9 mètres**.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.1. Dispositions générales

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance de façade à façade (sans prendre en compte les éléments de saillies tels que balcons ou loggias) au moins égale à **4 mètres**.

3.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les annexes et les piscines.
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

Partie B. Emprise au sol et hauteur des constructions

Article II.1.4 – Emprise au sol

4.1. Définition

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.
- Dalles terrasses.

4.2. Calcul de l'emprise au sol

1. **Dans le secteur 1AUa**, la surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder **50%** de la surface du terrain sauf pour les locaux à usage d'activités pour lesquels l'emprise totale des constructions peut atteindre **60%**.
2. **Dans le secteur 1AUb**, la surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder **40%** de la surface du terrain sauf pour les locaux à usage d'activités pour lesquels l'emprise totale des constructions peut atteindre **60%**.
3. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à exploitation de la route.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Conditions de mesure

1. La hauteur des constructions principales est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.
2. Pour les constructions d'annexes, elle est calculée au faîtage.
3. En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise au sol du projet.

5.2. Normes de hauteur

1. Hauteur et nombre de niveaux autorisés

- a) La hauteur des constructions ne peut excéder 2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage), soit un maximum de **6 mètres** mesuré à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.
- b) La hauteur maximum des annexes non incorporées à la construction principale est de 3,00 mètres mesurés à l'égout de la toiture.

2. Dispositions particulières

- a) Une hauteur différente de celle prévue par le paragraphe 1. ci-dessus est admise pour une construction projetée venant s'adosser contre la façade aveugle d'un bâtiment mitoyen en bon état, implanté sur limite, si elle contribue à une meilleure architecture et favorise l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, sous réserve :
 - De s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur).
 - De respecter les dispositions de hauteur définies sur les autres limites séparatives.
- b) Un dépassement de la hauteur maximale de 0 à 1 mètre peut être autorisée pour les bâtiments intégrant soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation

recourant principalement aux eaux de récupération, soit un éclairage naturel en toiture tout en garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation.

c) La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

Section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux privilégiant le biosourcé et le geosourcé.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale et leur hauteur.

3. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

1.2. Dispositions pour les constructions nouvelles

1. Principes

a) Les constructions doivent s'apparenter dans leurs volumes et leurs proportions, à l'un des types architecturaux traditionnels du centre ancien.

b) Des architectures contemporaines dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant s'appuyant sur une composition différente de celles des bâtiments existants et prévoyant des couleurs et des matériaux innovants pourront être autorisées en faisant abstraction des règles ci-dessous, dans la mesure où leur architecture s'intègre aux paysages naturels et bâtis environnants.

c) Pourront être privilégiées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

d) Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

e) L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

2. Façades et pignons

a) D'une manière générale, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

b) Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

c) Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région : beige clair, ton pierre, sable clair, ocre.

d) Les baies seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

e) Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, etc.) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont interdits. Les couleurs vives ou trop marquées, le blanc pur sont interdits. Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

f) Les climatiseurs et blocs techniques situés à l'extérieur ou en façade ne doivent pas être visibles depuis le domaine public, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou architecturale.

3. Toitures

a) La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

b) La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Les toits plats ne sont pas autorisés.

c) Si les toitures sont en pentes, les pentes doivent être comprises entre 28 et 35 %. Dans ce cas, les couvertures sont en tuiles canal de ton vieilli, mises en place de manière traditionnelle.

d) Les toitures terrasse non accessibles sont interdites.

e) Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe. Des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

f) Les ouvertures vitrées en toiture seront limitées en nombre et surface. Elles seront rectangulaires et placées dans le sens vertical par rapport à la pente de toiture, tenant compte de la composition des façades. Elles seront dans l'épaisseur de la toiture, sans surépaisseur.

g) Les zingeries (gouttières, descentes, etc.) seront en métal laissé dans le ton naturel du matériau. Les zingeries préformées et laquées couleur sont interdites.

h) Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques ne devront pas être visible depuis la route.

1.3. Dispositions pour les clôtures

1. Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, si elles doivent être réalisées, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage, par référence au bâti ancien de qualité et ne devront pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

2. En limites séparatives leur hauteur ne pourra pas dépasser 1,80 mètres.

3. En limite de l'emprise publique, sont autorisés :

- Les murs traditionnels en pierre de taille ou moellons dont la hauteur est comprise entre 1,80 mètres et 2 mètres.
- Les grilles, dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës et dont la hauteur est comprise entre 1,80 mètres et 2 mètres.
- Les murets construits de même, ou recouverts d'enduit, finition grattée, couleur pierre de gironde, et dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 mètre et pouvant être surmontés, d'un barreaudage de forme simple ou d'éléments de bois peints. Ces murets peuvent être doublés d'une haie vive d'essences locales, ou arbustes à fleurs tels que rosiers, glycine, chèvrefeuille...
- Les portes et portails seront en bois ou en métal peint de couleur sombre.
- Les haies vives d'essences locales (noisetier, etc.) d'une hauteur maximum de 1,80 mètres.

4. Les murs de clôture traditionnels en pierre de taille ou moellons existant sont à conserver et entretenir l'identique de l'existant, par référence aux techniques anciennes.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des motifs impératifs. Si certains venaient à être supprimés, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme de baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres.

2. Dans **chaque unité foncière** des opérations d'ensemble autorisées dans la zone, la localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction doivent prendre en compte les plantations existantes sur celle-ci ou à proximité et veiller à leur préservation selon les dispositions de l'alinéa 1 ci-dessus. Ces espaces libres seront obligatoirement constitués en **surface de pleine terre** qui fera l'objet d'un traitement paysager. Le pourcentage de pleine terre sur les unités foncières respectera les indications portées à la fois par le schéma d'aménagement et par les dispositions écrites qui les accompagnent dans l'**orientation d'aménagement et de programmation** de chaque site :

- Dans le **secteur 1AUa**, elle couvrira au moins **15%** de la superficie du terrain d'assiette pour toutes constructions autres que celles destinées au commerce, y compris voirie et stationnement.
- Dans le **secteur 1AUb**, elle couvrira au moins **30%** de la superficie du terrain d'assiette pour toutes constructions autres que celles destinées au commerce, y compris voirie et stationnement.
- Pour les constructions destinées au commerce et les équipements publics et d'intérêt collectif, aucune surface de pleine terre n'est exigée.
- Il est recommandé que cette surface de pleine terre soit d'un seul tenant.
- En cas d'opération mixte, le coefficient de pleine terre à respecter est celui le plus contraignant existant dans la zone, quelle que soit la proportion surface de plancher de commerces / surface de plancher de logements.

3. En outre, les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront inclure les superficies minimales d'**espaces verts collectifs** et de plantations de manière à **respecter des indications fournies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation de chaque site**, portés à la fois par le schéma d'aménagement et par les dispositions écrites qui les accompagnent. Ces superficies ne seront jamais inférieures à **10%** de l'emprise totale de l'opération, dont au minimum 50 % seront d'un seul tenant.

4. Pour rappel (voir article II.1.2, paragraphe 2.2.), les marges de recul par rapport aux limites séparatives de fond seront traitées en espaces verts.

5. Les espaces verts pourront être plantés d'arbres de hautes tiges et d'arbustes. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement. Ils seront à titre indicatif choisis dans la palette des essences d'arbres ci-dessous en réduisant les espèces fortement allergènes :

- Conifères : pin parasol, cèdres de Lambert, cyprès à port érigé, pin noir, thuya de haut jet.
- Arbres à feuilles caduques : chêne (émondé), hêtre, charme, robinier, frêne, saule, platane, albizzia, largestroemia.
- Arbres à feuilles persistantes : mimosa, laurier sauce, néflier, magnolia, palmier.
- Arbustes : laurier rose, eleagnus, abélia, oranger du Mexique, tamaris, fusain, pittosporum, troène.

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

7. Pour limiter **l'imperméabilisation des sols**, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries, des accès et des cheminements doux doivent être réalisés avec des matériaux poreux. Seules les voiries, pourront être imperméables en fonction de leur charge de roulage. Dans ce cas l'aménagement de la voie prévoira un dispositif de captation et de rétention d'eau pluviale sur le terrain. Ce dispositif pourrait servir à l'arrosage des parties communes.

8. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

9. Le plan de masse du permis de construire ou d'aménager précisera les dispositions prises pour le traitement paysager (localisation des arbres existants, arbres plantés, haies, etc.).

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain de l'opération.

2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

Article II.4.2 – Modalités de calcul

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur.
2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au *pro rata* des superficies qu'elles occupent respectivement.
3. Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.
4. Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

Article II.4.3 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• Longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
• Largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
• Dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisée. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

	Normes applicables
Habitations	• Pour un logement de moins de 100 m² de surface de plancher : 2 places. • Pour un logement de 100 m² et plus de surface de plancher : 3 places.
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux Artisanat et commerce de détail	Une place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par bureau ou activité de service.
Hébergement hôtelier et touristique	Une place pour 20 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

	Normes applicables
Équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service	• De leur nature. • Du taux et du rythme de leur fréquentation, en prenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir. • De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité. • De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Non réglementé.

Article II.4.5 – Dispositions complémentaires

5.1. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

5.2. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10).

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

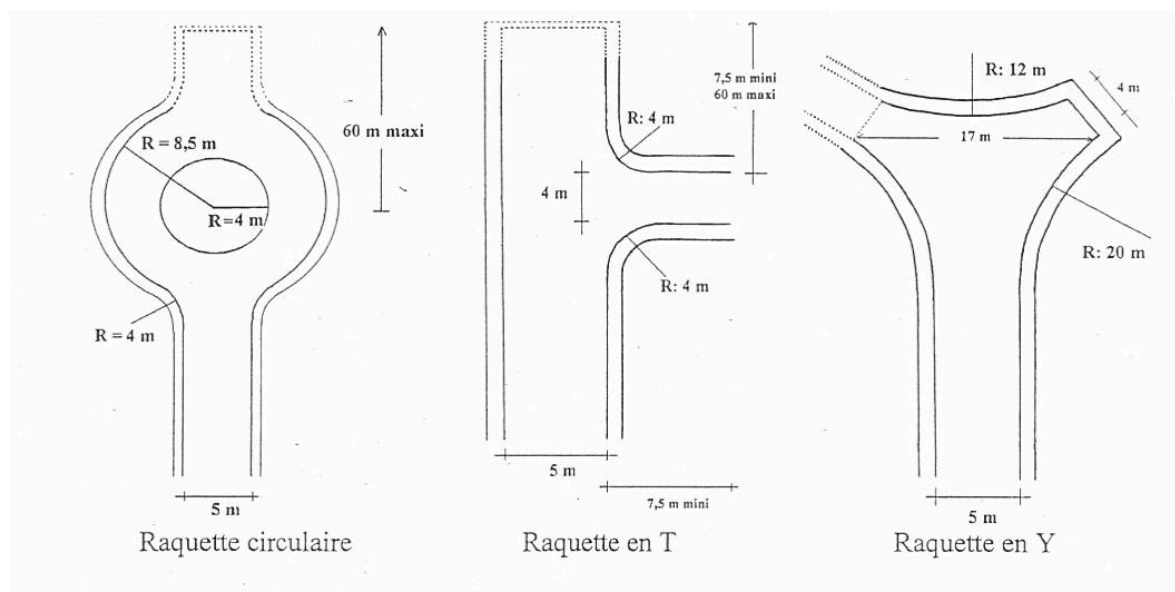
Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article III.1.1 – Accès

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc. La largeur ne sera pas inférieure à 4 mètres.
2. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.
3. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 3 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
5. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc. La largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres.
2. Pour être autorisées, les voies créées sur chaque site (y compris piste cyclable ou chemin piéton) devront respecter les dispositions suivantes des **orientations d'aménagement et de programmation**. Sauf indication particulière, les voies nouvelles respecteront les gabarits minimums suivants :
 - L'emprise minimale de la chaussée sera de 4,50 mètres en sens unique et 6 mètres en double sens.
 - Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 2 mètres minimum) ou être traitées en « espaces partagés » piétons / voitures.
 - Elles doivent en outre utiliser de préférence un revêtement poreux (en fonction de leur charge de roulage) et doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.
6. Lorsque la voie est en impasse, dans le respect du parti d'aménagement défini par l'**orientation d'aménagement et de programmation** de chaque site, celle-ci devra permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :



Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur.
2. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
2. En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est admis sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent.

3. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation⁵.
4. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L.1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestiques sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public, conformément aux dispositions du Code de la santé publique.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié visant à limiter et à étaler les apports pluviaux (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, création de noues, de tranchées d'infiltration, etc.) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. A défaut, les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées sur le terrain peuvent être rejetées vers le réseau public.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.
4. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).
5. Le busage des fossés est interdit, sauf pour la réalisation d'un accès strictement nécessaire et dûment justifié, sous réserve de ne pas compromettre le bon écoulement des eaux.

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

1. Les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être soit enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques soit intégrés aux éléments bâtis ou paysagers en évitant si possible les façades donnant sur le domaine public.

⁵ Lors de la mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L.1331-1, alinéa 1 du Code de la Santé Publique).



2. Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.
3. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures et comporter une porte revêtue du même matériau que celui utilisé pour le bâti.

Dispositions applicables à la zone 1AUY

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE 1AUY

La zone 1AUY est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Cette zone est une zone spécialisée dont la vocation est l'accueil spécifique des activités économiques : industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, hôtelières ou de service.

Elle s'applique au site dédié au développement de l'activité économique sur le territoire communal au Sud-Ouest de la zone d'activités communautaire de La Lande au Nord-Est de la commune, séparée de celle-ci par la RD 240.

Cette zone bénéficie de dispositions réglementaires adaptées aux caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les orientations d'aménagement et de programmation qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement :

1. Les **installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, au commerce de détail et de gros, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou aux établissements de santé et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.
2. Les **logements** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, au commerce de détail et de gros, aux bureaux ou aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf nuisances sonores, olfactives et alimentaires, et à condition que le logement soit intégré dans le même volume et ne présente pas une surface supérieure à un tiers de l'activité.
3. Les **affouillements et exhaussements des sols**, sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, ils respectent de la topographie initiale et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
4. Les **équipements d'intérêt collectif et de services publics** à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux mobilités (abris bus, garages à vélos...), etc.
5. La **reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).
6. Les **changements de destination** à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine, qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et qu'ils soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants.

7. Prise en compte des risques et nuisances

7.1. Risque inondation par remontés de nappes

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

7.2. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, **dans les secteurs exposés à un risque important** :

- Qu'une étude à la parcelle est recommandée (même dans les zones d'aléa considérées comme faible par le BRGM) afin d'adapter au mieux les constructions
- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

7.3. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (routes, rail) faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates pour être préservées contre le bruit conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.
2. Les logements, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.2 ci-dessus.
3. Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.



4. Les constructions destinées à l'hébergement touristique.
5. L'ouverture et l'exploitation des carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
6. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
7. Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R.111-40 du Code de l'Urbanisme.
8. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
9. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air, hormis les matières premières nécessaires à l'activité.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie A. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

1. L'implantation des constructions doit respecter à la fois les indications portées sur le schéma d'aménagement (périmètres ou polygones d'implantation, principes de voirie projetée, marges de recul, etc.) et les dispositions écrites qui les accompagnent, **telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation de chaque site.**

2. Sauf indication particulière portée sur les pièces ci-dessus ou au plan de zonage (marge de recul), ces constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe ou l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, en respectant les règles ci-dessous.

1.2. Recul par rapport aux voies

1. Les constructions seront implantées à :

- 20 mètres au minimum de l'axe de la **RD 240**.
- 10 mètres au minimum de l'axe de la **RD 121**.
- 10 mètres au minimum de l'alignement actuel ou projeté des **autres voies** et emprises publiques.

2. Le recul est calculé en tout point du bâtiment.

1.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées.
- Lorsque la longueur de la façade sur rue est au moins égale à 10 mètres, des interruptions ponctuelles de façade peuvent être acceptées.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures

ménagères, etc.

- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dispositions générales

1. L'implantation des constructions doit respecter à la fois les indications portées sur le schéma d'aménagement (périmètres ou polygones d'implantation, principes de voirie projetée, marges de recul, etc.) et les dispositions écrites qui les accompagnent, **telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation de chaque site.**

2. En l'absence de précision sur les pièces visées ci-dessus, les constructions nouvelles pourront être implantées

- a) Par rapport aux limites séparatives latérales (c'est-à-dire touchant les voies ou emprises publiques) :
 - en semi-continu, c'est-à-dire l'implantation des constructions nouvelles se faisant obligatoirement sur une limite séparative touchant la voie. Par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, le recul de la construction, compté horizontalement de tout point, devra respecter une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure **3 mètres** ($d \geq H/2$ avec **minimum 3 mètres**).
 - En discontinu : dans ce cas, les constructions nouvelles devront être implantées par rapport aux limites séparatives latérales (c'est-à-dire touchant les voies ou emprises publiques) et de fond (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques) en respectant un recul au moins égal à **5 mètres**.
- b) Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques), l'implantation des constructions nouvelles respectera un recul au moins égal à **5 mètres**.

3. Le recul est calculé en tout point du bâtiment.

2.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc. et que la surface n'excède pas 20 m².
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Partie B. Emprise au sol et hauteur des constructions

Article II.1.4 – Emprise au sol

4.1. Définition

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.
- Dalles terrasses.

4.2. Calcul de l'emprise au sol

1. La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder **60%** de la surface du terrain.
2. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à exploitation de la route.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Conditions de mesure

1. La hauteur des constructions principales est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.
2. Pour les constructions d'annexes, elle est calculée au faîtage.
3. En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise au sol du projet.

5.2. Normes de hauteur

Dans le respect des **indications de hauteur**, portés à la fois par le schéma d'aménagement et par les dispositions écrites qui les accompagnent dans l'**orientation d'aménagement et de programmation** du site, la hauteur maximale des constructions est limitée à **9 mètres hors tout**.

5.3. Dispositions particulières

1. Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant

2. La norme de hauteur définie ci-dessus ne s'applique pas dans le cas d'extension mesurée de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure à cette dernière, sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale.

3. Une hauteur supplémentaire peut également être accordée pour répondre à des sujétions techniques particulières liées à l'activité de production industrielle ou artisanale, dûment justifiées.

4. La hauteur n'est pas réglementée pour les **constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

Section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux privilégiant le biosourcé et le geosourcé.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale et leur hauteur.

3. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

1.2. Façades

1. Tous les matériaux peuvent être utilisés en parement extérieur, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit. Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.
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.
3. Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures. Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments à construire.
4. Le nombre de couleurs apparentes est limité à deux afin de préserver une harmonie. La couleur dominante sera le gris foncé (exemple : RAL 7016) et on exclura les grandes surfaces de blanc et les gammes de couleur trop claires. Si la couleur retenue n'est pas choisie parmi celles-ci-dessus, elle devra s'harmoniser avec celle des bâtiments existants à proximité. Les couleurs vives seront uniquement appliquées sur les éléments architecturaux ou accessoires tels que les menuiseries.

1.3. Toitures

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.
2. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux. Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.
3. Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre, mais dans le cas de toiture à deux pentes (sauf couverture en tuile), la couverture et le faîtage seront obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.
4. Tous les matériaux de couverture sont autorisés y compris les panneaux photovoltaïques, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment, à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

1.4. Clôtures

1. Les clôtures, aussi bien, en façade sur voies et emprises publiques que sur limites séparatives devront avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.
2. L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.
3. Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion sur profils en fer T et U pouvant être doublées de haies vives (essences locales).
4. Les clôtures pleines, quel qu'en soit le matériau, et quelle que soit leur hauteur, sont interdites.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. Dans le respect des **indications de localisation**, portés à la fois par le schéma d'aménagement et par les dispositions écrites qui les accompagnent dans l'**orientation d'aménagement et de programmation** du site, l'aménagement des espaces verts de pleine terre doivent prendre en compte les plantations existantes. La surface de pleine terre couvrira au moins **15%** de la superficie du terrain d'assiette.
2. Sans préjudice des indications de l'**orientation d'aménagement et de programmation**, ils seront implantés de préférence en bordure des voies et emprises publiques (hors voirie et chemin d'accès).
3. Ces espaces verts plantés seront plantés à raison de un arbre de haute tige pour 100 m². Ils seront, en outre, aménagés de telle sorte à les rendre inaccessibles aux véhicules.
4. Le stockage de matériaux ou de déchets sont interdits entre l'emprise publique et les façades principales. Seules y sont autorisées les aires de regroupement des conteneurs à ordures ménagères dans l'attente de leur collecte. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.
5. Les aires de stationnement extérieures doivent, soit, être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements.
6. Le plan de masse du permis de construire ou d'aménager précisera les dispositions prises pour le traitement paysager (localisation des arbres existants, arbres plantés, haies, etc.).

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain de l'opération.
2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

Article II.4.2 – Modalités de calcul

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au *pro rata* des superficies qu'elles occupent respectivement.

3. Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.

4. Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

Article II.4.3 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• Longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
• Largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
• Dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisée. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

	Normes applicables
Habitations	2 places par logement.
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux	Une place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par bureau ou activité de service.
Constructions destinées au commerce	une place de stationnement pour 30 m² de surface de vente.
Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie	Une place par 80 m² de surface de plancher. Cette surface ne comprend pas les espaces à réserver pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.
Hébergement hôtelier et touristique	Une place pour 20 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Non réglementé.

Article II.4.5 – Dispositions complémentaires

5.1. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

5.2. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10).

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

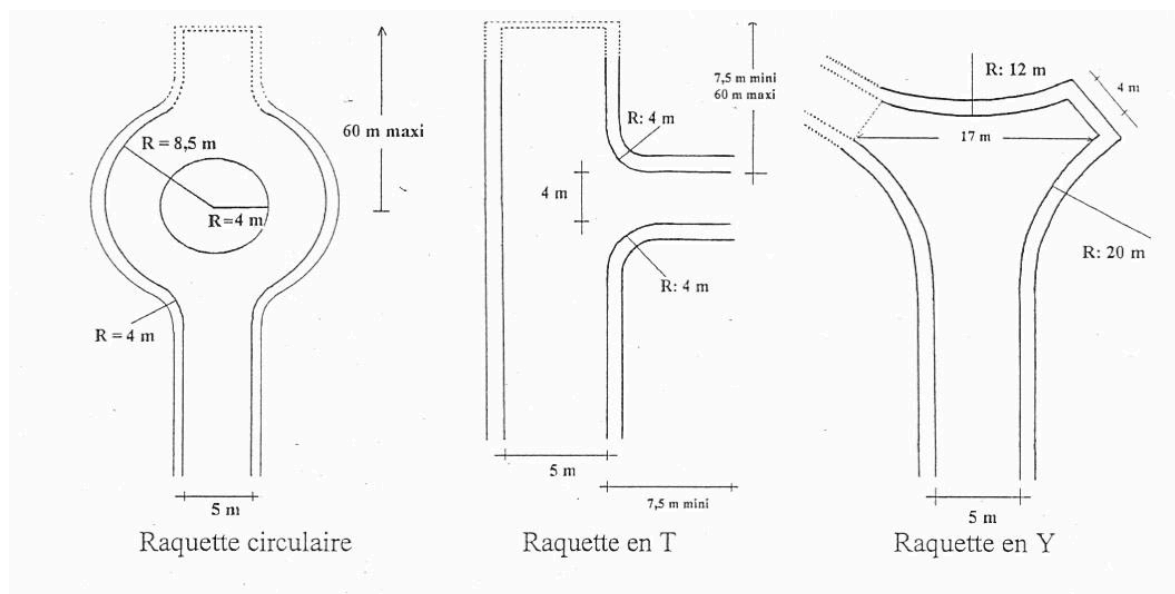
Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article III.1.1 – Accès

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc. La largeur ne sera pas inférieure à **7 mètres**.
2. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent. Un retrait de 10 mètres devra être appliqué pour toute pose de portail, hors portail électrique.
3. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, au trafic des poids lourds engendrés par les entreprises de la zone, etc. La largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à **5 mètres**.
2. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.
3. Lorsque la voie est en impasse, celle-ci devra permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :



Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur.
2. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
2. En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est admis sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent.

3. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation⁶.
4. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L.1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestiques sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public, conformément aux dispositions du Code de la santé publique.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié visant à limiter et à étaler les apports pluviaux (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, création de noues, de tranchées d'infiltration, de bassin de rétention, etc. selon la nature de l'activité) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. A défaut, les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées sur le terrain peuvent être rejetées vers le réseau public.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.
4. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).
5. Le busage des fossés est interdit, sauf pour la réalisation d'un accès strictement nécessaire et dûment justifié, sous réserve de ne pas compromettre le bon écoulement des eaux.

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

1. Les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être soit enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques soit intégrés aux éléments bâtis ou paysagers en évitant si possible les façades donnant sur le domaine public.

⁶ Lors de la mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L.1331-1, alinéa 1 du Code de la Santé Publique).



2. Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.
3. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures et comporter une porte revêtue du même matériau que celui utilisé pour le bâti.

Dispositions applicables à la zone A

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Par sa superficie, c'est la zone la plus importante de la commune. Elle recouvre d'une part une grande partie du Nord sur les coteaux essentiellement composés de prairies et de vignes, et d'autre part, le Sud de la commune dans la basse vallée de la Garonne (partie Ouest) très largement occupé par le vignoble.

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

Cependant, conformément aux textes, peuvent y être également admis les équipements collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ainsi que l'extension de constructions d'habitation existantes et leurs annexes.

La zone est couverte, sur la moitié Sud de la commune, par le **Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRI) de la Garonne** (zone rouge) annexés au présent Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci s'applique dans ces secteurs et prévaut sur les dispositions du présent règlement définies ci-après. Afin d'identifier précisément sur le plan de zonage le périmètre du PPRI en zone agricole, un **secteur Ai** a été créé.

Pour ce qui est du **futur Plan de Prévention des Risques mouvements de terrains** prescrit le 13 juin 2016, en application des articles L.101-2, 5^{ème} et R.151-31, 2^{ème} du Code de l'urbanisme, le règlement ci-après arrête un certain nombre de mesures conservatoires visant à limiter le risque en l'attente de l'approbation du document,

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

1. Les **Installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions destinées à l'exploitation agricole et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.
2. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la **commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
3. Les **logements** à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement des constructions destinées à l'exploitation agricole et sous réserve d'être implanté sur la même unité foncière.
4. L'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des **constructions destinées à l'habitation qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole** existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la surface de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU.
5. Le **changement de destination** des constructions, à condition qu'il soit identifié au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique du règlement.
6. La **reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.
7. Les **constructions annexes à l'habitation** (garages, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale sont autorisés sous réserve que la superficie totale ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol, ainsi que les piscines non couvertes. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 6 m² d'emprise au sol pour le local technique piscine uniquement.
8. Les **équipements d'intérêt collectif et de services publics** à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux mobilités (abris bus, garages à vélos...), etc.
9. Les **affouillements et exhaussements des sols**, sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, que soient mises en œuvre

toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

10. Prise en compte des risques et nuisances

10.1. Risque inondation par remontés de nappes

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

10.2. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, **dans les secteurs exposés à un risque important** :

- Qu'une étude à la parcelle est recommandée (même dans les zones d'aléa considérées comme faible par le BRGM) afin d'adapter au mieux les constructions
- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

10.3. Risque d'inondation

Dans le **secteur Ai** affecté par le risque inondations, les dispositions prévues par le **Plan de Prévention des Risques Inondations** (PPRi) approuvé le 24 octobre 2005 s'appliquent.

10.4. Risque mouvement de terrain

En application des articles L.101-2, 5^{ème} et R.151-31, 2^{ème} du Code de l'urbanisme, dans les enveloppes globales des aléas (carrière et pente/falaise) du Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (PPRmt) à l'étude, les constructions admises dans la zone devront respecter les conditions suivantes :

- Réaliser une étude géotechnique spécifique de type G2 produite par un bureau d'études spécialisé. Celle-ci devra définir les conditions de réalisation de la construction ou de l'installation en tenant compte de l'aléa considéré. Elle précisera également toute étude géotechnique complémentaire à réaliser.
- Fournir cette étude à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- Extensions limitées (sans logement supplémentaire).
- Annexes accolées ou isolées des habitations.
- Changements de destination n'augmentant pas la vulnérabilité.
- Entretien, gestion, et aménagement des biens existants.

Ces dispositions seront remplacées par celles du Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain, dès lors que celui-ci aura été approuvé.

10.5. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (routes, rail) faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates pour être préservées contre le bruit conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Habitation, sauf dispositions mentionnées aux alinéas I.2.3 et I.2.4 ci-dessus.
2. Commerce et activités de service, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.2 ci-dessus.
3. Équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.7 ci-dessus.
4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
5. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
6. Les constructions légères, transportables et sans fondation considérées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme, sauf lorsqu'elles sont nécessaires à des chantiers temporaires.
7. Le stationnement de caravanes et les constructions légères, transportables et sans fondation liés à une manifestation temporaire (ex. : cirque, etc.).
8. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
9. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
10. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie A. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

1. Sauf indication particulière portée sur le plan de zonage (marge de recul), les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe ou l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, en respectant les règles suivantes :

- Un retrait de 75 mètres au minimum de l'axe de la **RD 10** classée route à grande circulation par le décret du 3 juin 2009 modifié et soumise aux articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux exceptions visées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme.
- Un retrait de 25 mètres au minimum de l'alignement existant ou projeté de la **RD 240**.
- Un retrait de 15 mètres au minimum de l'alignement existant ou projeté des **RD 115, RD 121 et RD 121E7**.
- Un retrait de 10 mètres au minimum de l'alignement actuel ou projeté des **autres voies** et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Le recul est calculé en tout point du bâtiment.

1.2. Dispositions particulières

Sous réserve des dispositions applicables à la RD 10, une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées.
- Lorsque la longueur de la façade sur rue est au moins égale à 10 mètres, des interruptions ponctuelles de façade peuvent être acceptées.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités

d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dispositions générales

1. Les constructions nouvelles devront être implantées par rapport aux limites séparatives latérales (c'est-à-dire touchant les voies ou emprises publiques) et de fond (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques) en respectant un recul au moins égal à **5 mètres**.

2. Le recul est calculé en tout point du bâtiment.

2.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Lorsqu'il s'agit de piscines non couvertes qui pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc. et que la surface n'excède pas 20 m².
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.1. Dispositions générales

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance de façade à façade (sans prendre en compte les éléments de saillies tels que balcons ou loggias) au moins égale à **4 mètres**.

3.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les annexes et les piscines.

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

Partie B. Emprise au sol et hauteur des constructions

Article II.1.4 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Conditions de mesure

1. La hauteur des constructions principales est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.
2. Pour les constructions d'annexes, elle est calculée au faîtage.
3. En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise au sol du projet.

5.2. Normes de hauteur

1. Hauteur et nombre de niveaux autorisés

a) La hauteur des **constructions destinées à l'habitation** ne peut excéder 2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage), soit un maximum de **6 mètres** mesuré à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

b) La hauteur maximum des annexes non incorporées à la construction principale est de 3,50 mètres mesurés au faîtage.

c) La hauteur des **bâtiments d'exploitation agricole** ne peut excéder 10 mètres mesurés au faîtage.

2. Dispositions particulières

a) Une hauteur différente de celle prévue par le paragraphe 1. ci-dessus est admise dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants, à condition de conserver la volumétrie existante.

b) En cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

c) Une hauteur différente de celle prévue par le paragraphe 1. ci-dessus est admise pour une construction projetée venant s'adosser contre la façade aveugle d'un bâtiment mitoyen en bon état, implanté sur limite, si elle contribue à une meilleure architecture et favorise l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, sous réserve :

- De s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur).
- De respecter les dispositions de hauteur définies sur les autres limites séparatives.

d) La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

Section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux privilégiant le biosourcé et le geosourcé.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale et leur hauteur.

3. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

4. Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes réalisés soit dans les « ensembles bâtis ou paysagers » soit sur les « éléments bâtis » repérés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions fixées au paragraphe 1.4 ci-après.

1.2. Dispositions pour les constructions anciennes de type traditionnel, autres que les bâtiments d'exploitation

1. Façades et pignons

a) D'une manière générale, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

b) Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique. Les façades en pierres de taille appareillées ne pourront être recouvertes de revêtement en modifiant l'aspect, type enduit ou peinture.

c) Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région : beige clair, ton pierre, sable clair, ocre.

d) Dans le cas d'une réfection partielle de façade, on reprendra le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

e) Les revêtements seront soit :

- Des enduits ou mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment. Ils seront réalisés selon une finition talochée, brossée ou grattée.
- La pierre taillée, lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

La mise à nu des matériaux prévus pour être protégés et recouverts (notamment les moellons) par un enduit n'est pas autorisée.

f) Les façades respecteront et reprendront les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

g) Les façades respecteront les dispositions et les proportions des baies anciennes. Conserver, restaurer ou refaire à l'identique l'ensemble des menuiseries bois, notamment pour les façades donnant sur les espaces et rues publics. Les bois sont à conserver au moins pour les portes et volets battants en ce qui concerne les autres façades. Les menuiseries seront placées ou remises en fond de tableau. Les serrureries et ferronneries anciennes de qualité seront conservées et réutilisées.

h) Les menuiseries extérieures seront peintes de manière à s'harmoniser avec l'existant et l'environnement du projet, et par référence à la typologie et à la datation de la construction. Les couleurs vives ou trop marquées, le blanc pur sont interdits, de même que, sauf exception historique, les revêtements laissant voir le fil du bois par transparence (lasures et vernis). Les portes seront peintes de couleur foncée.

i) Les climatiseurs et blocs techniques ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.

j) Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques ne devront pas être visible depuis la rue.

2. Toitures

a) La forme des toitures doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

b) La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Les toits plats ne sont pas autorisés.

c) Si les toitures sont en pentes, les pentes doivent être comprises entre 28 et 35 %. Dans ce cas, les couvertures sont en tuiles canal de réemploi, ou en tuiles canal neuves de ton vieilli, mises en place de manière traditionnelle.

d) Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

e) Les ouvertures vitrées en toiture seront limitées en nombre et surface. Elles seront rectangulaires et placées dans le sens vertical par rapport à la pente de toiture, tenant compte de la composition des façades. Elles seront dans l'épaisseur de la toiture, sans surépaisseur.

f) Les éléments de décors (épis de faîtage, crêtes, lambrequins, etc.) et finitions seront conservés ou refaits à l'identique. Les souches de cheminée seront traitées conformément au style du bâtiment. Les éléments préfabriqués en béton sont interdits.

g) Les zingeries (gouttières, descentes, etc.) seront en métal laissé dans le ton naturel du matériau. Les zingeries préformées et laquées couleur sont interdites.

h) Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques ne devront pas être visible depuis la route.

1.3. Dispositions pour les constructions nouvelles, autres que les bâtiments d'exploitation

1. Principes

a) Les constructions doivent s'apparenter dans leurs volumes et leurs proportions, à l'un des types architecturaux traditionnels.

b) Des architectures contemporaines dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant s'appuyant sur une composition différente de celles des bâtiments existants et prévoyant des couleurs et des matériaux innovants pourront être autorisées en faisant abstraction des règles ci-dessous, dans la mesure où leur architecture s'intègre aux paysages naturels et bâtis environnants.

c) Pourront être privilégiées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

d) Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

e) L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

2. Façades et pignons

a) D'une manière générale, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

b) Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

c) Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région : beige clair, ton pierre, sable clair, ocre.

d) Les baies seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

e) Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, etc.) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont interdits. Les couleurs vives ou trop marquées, le blanc pur sont interdits. Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

f) Les climatiseurs et blocs techniques situés à l'extérieur ou en façade ne doivent pas être visibles depuis le domaine public, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou architecturale.

3. Toitures

a) La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

b) La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Les toits plats ne sont pas autorisés.

c) Si les toitures sont en pentes, les pentes doivent être comprises entre 28 et 35 %. Dans ce cas, les couvertures sont en tuiles canal de ton vieilli, mises en place de manière traditionnelle.

d) Les toitures terrasse non accessibles sont interdites.

e) Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe. Des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

f) Les ouvertures vitrées en toiture seront limitées en nombre et surface. Elles seront rectangulaires et placées dans le sens vertical par rapport à la pente de toiture, tenant compte de la composition des façades. Elles seront dans l'épaisseur de la toiture, sans surépaisseur.

g) Les zingueries (gouttières, descentes, etc.) seront en métal laissé dans le ton naturel du matériau. Les zingueries préformées et laquées couleur sont interdites.

h) Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques ne devront pas être visible depuis la route.

1.3. Dispositions particulières pour les « éléments bâtis » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

1. Les bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L.451-2 du code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

2. Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé, identifié par les documents graphiques du règlement, doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Conserver la volumétrie des bâtiments dans ses caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée ainsi que des surélévations peuvent être admises à condition qu'elles respectent les caractéristiques générales et architecturales du bâtiment.

3. La **liste du patrimoine bâti à protéger** (pièce 4.1.3 du présent PLU) contient des éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments protégés soumis aux dispositions ci-dessus.

1.4. Dispositions pour les bâtiments d'exploitation agricole

1. En parement extérieur des murs, les matériaux doivent privilégier les couleurs en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région (exemple couleur gris beige RAL 7006). Les teintes sombres seront privilégiées. L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

2. Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile « canal » ou d'aspect similaire. Toutefois, des matériaux de couverture différents sont autorisés, dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale du bâtiment. Les toitures plates sont admises. Les teintes sont à choisir parmi les couleurs terre cuite naturelle ou verte et les tons sombres mats.

3. Les serres agricoles, y compris dotées de dispositifs photovoltaïques, sont admises.

1.5. Dispositions pour les clôtures

1. Généralités

L'implantation de clôtures est soumise à déclaration en zone agricole.

2. Clôtures non agricoles

1. Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu agricole peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

2. Si elles doivent être réalisées, les clôtures ne devront pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux et doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Aussi bien, en façade sur voies et emprises publiques que sur limites séparatives elles devront avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.
- Leur implantation ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.
- Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion sur profils en fer T et U pouvant être doublées de haies vives (essences locales).
- Les clôtures pleines, quel qu'en soit le matériau, et quelle que soit leur hauteur, sont interdites.

3. Clôtures agricoles

1. Les clôtures implantées en zone agricole permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.

2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équins ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie

à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;

- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des motifs impératifs. Si certains venaient à être supprimés, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme de baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres.

2. Les espaces verts pourront être plantés d'arbres de hautes tiges et d'arbustes. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement. Ils seront à titre indicatif choisis dans la palette des essences d'arbres ci-dessous en réduisant les espèces fortement allergènes :

- Conifères : pin parasol, cèdres de Lambert, cyprès à port érigé, pin noir, thuya de haut jet.
- Arbres à feuilles caduques : chêne (émondé), hêtre, charme, robinier, frêne, saule, platane, albizzia, largestroemia.
- Arbres à feuilles persistantes : mimosa, laurier sauce, néflier, magnolia, palmier.
- Arbustes : laurier rose, eleagnus, abélia, oranger du Mexique, tamaris, fusain, pittosporum, troène.

3. Les arbres remarquables et alignements d'arbres répertoriés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou bien être remplacés en choisissant dans la palette des essences d'arbres ci-dessus. Ils sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport au houppier de l'arbre.

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

5. Pour limiter **l'imperméabilisation des sols**, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries, des accès et des cheminements doux doivent être réalisés avec des matériaux poreux. Seules les voiries, pourront être imperméables en fonction de leur charge de roulage. Dans ce cas l'aménagement de la voie prévoira un dispositif de captation et de rétention d'eau pluviale sur le terrain. Ce dispositif pourrait servir à l'arrosage des parties communes.

6. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain de l'opération.

2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

Article II.4.2 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• Longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
• Largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
• Dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisée. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

Article II.4.3 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Non réglementé.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article III.1.1 – Accès

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc. La largeur ne sera pas inférieure à 6 mètres.

2. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent. Un retrait de 10 mètres devra être appliqué pour toute pose de portail, hors portail électrique.

3. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 3 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Dans ces conditions :

- Tout nouvel accès sur les **RD 10** et **RD 240** est Interdits hors agglomération.
- Tout nouvel accès sur les **RD 115**, **RD 121** et **RD 121E7** pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité ne sont pas satisfaisantes hors agglomération.

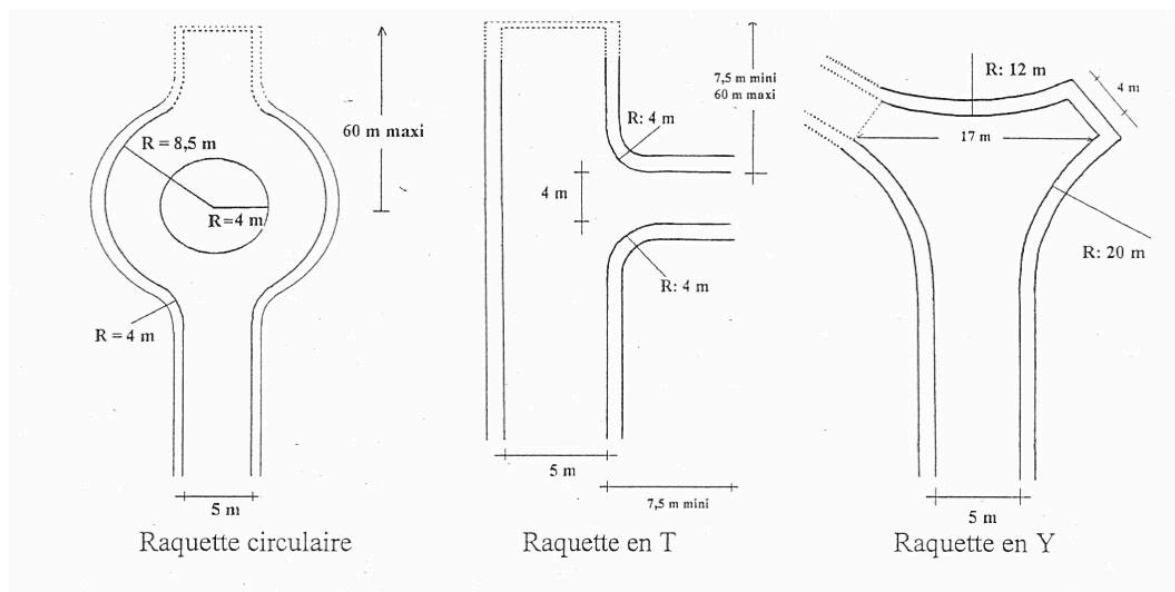
5. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, au trafic des poids lourds engendrés par les entreprises de la zone, etc. La largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à **4 mètres**.

5. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

6. Lorsque la voie est en impasse, celle-ci devra permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :



Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur.
2. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
2. En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est admis sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent.

3. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation⁷.
4. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L.1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestiques sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public, conformément aux dispositions du Code de la santé publique.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié visant à limiter et à étaler les apports pluviaux (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, création de noues, de tranchées d'infiltration, de bassin de rétention, etc. selon la nature de l'activité) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. A défaut, les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées sur le terrain peuvent être rejetées vers le réseau public.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.
4. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).
5. Le busage des fossés est interdit, sauf pour la réalisation d'un accès strictement nécessaire et dûment justifié, sous réserve de ne pas compromettre le bon écoulement des eaux.

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

1. Les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être soit enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques soit intégrés aux éléments bâtis ou paysagers en évitant si possible les façades donnant sur le domaine public.

⁷ Lors de la mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L.1331-1, alinéa 1 du Code de la Santé Publique).



2. Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.
3. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures et comporter une porte revêtue du même matériau que celui utilisé pour le bâti.

Dispositions applicables à la zone N

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune, dignes d'être protégés. Ils présentent toutefois des caractères assez différents, allant d'ensembles ne manifestant pas une sensibilité élevée, et susceptibles d'accueillir des constructions et aménagements (existants ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel, à des sites d'un réel intérêt demandant une protection forte.

Pour tenir compte de cette diversité et des projets communaux, outre la zone N proprement dite, **trois secteurs ont été définis** :

- Le **secteur Ne** destiné principalement à l'accueil d'équipements d'intérêt général et collectif, tels que des locaux affectés aux services publics municipaux, des établissements sportifs bâtis ou de plein air. Proches du bourg, les sites concernés ont des capacités d'extension limitées, c'est ce qui a conduit à classer ces ensembles en zone N. Un sous-secteur Nei a également été défini pour une partie de ces équipements implantés dans la zone inondable de la Garonne, dans laquelle s'applique le **Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRI) de la Garonne** (zone rouge) annexés au présent Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci prévaut sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.
- Le **secteur Nti** destiné principalement aux activités liées à la voie d'eau, à l'activité portuaire ou aux équipements à vocation de loisirs pour le sport nautique ou le tourisme fluvial, implantées autour du plan d'eau de Port Leyron et en rive de la Garonne, ainsi qu'aux installations légères nécessaires aux espaces verts et aux aires de jeux et de sports ouverts au public. Ces aménagements seront conçus en tenant compte du risque d'inondation et de la sensibilité naturelle particulière du fleuve protégé par un site Natura 2000.



- Le **secteur Ni** correspondant aux espaces naturels inclus dans le périmètre du sur la moitié Sud-Est de la commune, couvert par le **Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRI) de la Garonne** (zone rouge) annexés au présent Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci s'applique dans ce secteur et prévaut sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Pour ce qui est du **futur Plan de Prévention des Risques mouvements de terrains** prescrit le 13 juin 2016, en application des articles L.101-2, 5^{ème} et R.151-31, 2^{ème} du Code de l'urbanisme, le règlement ci-après arrête un certain de mesures conservatoires visant à limiter le risque en l'attente de l'approbation du document,

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

2.1. Dans l'ensemble de la zone et des différents secteurs

1. Les **affouillements et exhaussements des sols**, sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au caractère naturel du site.

2. Les **équipements d'intérêt collectif et de services publics** à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux mobilités (abris bus, garages à vélos...), etc. Dès lors, également, qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés.

3. La **reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

4. Le **changement de destination** des constructions, à condition qu'il soit identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique du règlement.

5. Prise en compte des risques et nuisances

5.1. Risque inondation par remontés de nappes

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte :

- De relever le plancher utile de bâtiment de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

5.2. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre

pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, **dans les secteurs exposés à un risque important** :

- Qu'une étude à la parcelle est recommandée (même dans les zones d'aléa considérées comme faible par le BRGM) afin d'adapter au mieux les constructions
- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

5.3. Risque d'inondation

Dans le secteur Ni et le sous-secteur Nei, affectés par le risque inondations, les dispositions prévues par le **Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)** approuvé le 24 octobre 2005 s'appliquent.

5.4. Risque mouvement de terrain

En application des articles L.101-2, 5^{ème} et R.151-31, 2^{ème} du Code de l'urbanisme, dans les enveloppes globales des aléas (carrière et pente/falaise) du Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (PPRmt) à l'étude, les constructions admises dans la zone devront respecter les conditions suivantes :

- Réaliser une étude géotechnique spécifique de type G2 produite par un bureau d'études spécialisé. Celle-ci devra définir les conditions de réalisation de la construction ou de l'installation en tenant compte de l'aléa considéré. Elle précisera également toute étude géotechnique complémentaire à réaliser.
- Fournir cette étude à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- Extensions limitées (sans logement supplémentaire).
- Annexes accolées ou isolées des habitations.
- Changements de destination n'augmentant pas la vulnérabilité.
- Entretien, gestion, et aménagement des biens existants.

Ces dispositions seront remplacées par celles du Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain, dès lors que celui-ci aura été approuvé.

5.5. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (routes, rail) faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates pour être préservées contre le bruit conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.2. En outre, uniquement dans la zone N proprement dite

1. L'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des **constructions destinées à l'habitation** existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la surface de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU.

2. Les **constructions annexes à l'habitation** (garages, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale sont autorisés sous réserve que la superficie totale ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol, ainsi que les piscines non couvertes. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 6 m² d'emprise au sol pour le local technique piscine uniquement.

3. L'extension mesurée des **constructions destinées à l'exploitation agricole** existant à la date d'approbation du présent PLU.

4. Les constructions et installations uniquement nécessaire à l'exploitation agricole, à l'exclusion de celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles et de toute construction destinée à l'habitation, sous réserve de justifier de la nécessité de les implanter dans la zone et de démontrer l'absence d'incidence sur le milieu environnant.

2.3. En outre, uniquement dans le secteur Ne et le sous-secteur Nei

Sont uniquement autorisés en secteur Ne et sous-secteur Nei :

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'avoir été conçus en tenant compte du risque de crue, notamment en assurant leur transparence hydraulique.
- Les établissements sportifs bâtis ou de plein air, sous réserve d'avoir été conçus en tenant compte du risque de crue, notamment en assurant leur transparence hydraulique.
- En tout état de cause, le premier plancher des constructions visées aux deux alinéas ci-dessus devra se situer au-dessus de la côte de référence. Les matériaux utilisés devront être résistants à l'eau et les fondations transparentes à l'eau (exemple : construction sur pilotis).
- Les destinations visées ci-dessus sont autorisées à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou pas d'augmentation de la capacité d'accueil ou de l'emprise au sol et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes et sans augmenter l'exposition au risque.

2.4. En outre, uniquement dans le secteur Nti

Sont uniquement autorisés en secteur Nti :

- Les activités liées à la voie d'eau et au plan d'eau, les constructions, installations et travaux divers nécessaires à l'exercice de l'activité portuaire ou nécessitant la proximité immédiate des infrastructures portuaires et les équipements à vocation de loisirs pour le sport nautique ou le tourisme fluvial sous réserve d'avoir été conçus en tenant compte du risque de crue. En tout état de cause, le premier plancher devra se situer au-dessus de la côte de référence. Les matériaux utilisés devront être résistants à l'eau et les fondations transparentes à l'eau (exemple : construction sur pilotis).
- Les destinations visées ci-dessus sont autorisées à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou pas d'augmentation de la capacité d'accueil ou de l'emprise au sol et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes et sans augmenter l'exposition au risque.
- Les espaces verts, les aires de jeux, de sports et de loisirs, ainsi que les voies nécessaires à leur desserte, ouverts au public, à condition que les projets proposent un aménagement cohérent ne compromettant pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages, et sous réserve d'avoir été conçus en tenant compte du risque de crue, notamment en assurant leur transparence hydraulique.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, notamment : les pylônes, les postes de transformation. Les stations de pompage, etc., sous réserve d'assurer leur transparence hydraulique.

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Habitation, sauf dispositions mentionnées au paragraphe 2.2, alinéa 1 ci-dessus.
2. Commerce et activités de service.
3. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
4. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
5. Les constructions légères, transportables et sans fondation considérées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme, sauf lorsqu'elles sont nécessaires à des chantiers temporaires.
6. Le stationnement de caravanes et les constructions légères, transportables et sans fondation liés à une manifestation temporaire (ex. : cirque, etc.)
7. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
8. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
9. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie A. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

1. Sauf indication particulière portée sur le plan de zonage (marge de recul), les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe ou l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, en respectant les règles suivantes :

- Un retrait de 75 mètres au minimum de l'axe de la **RD 10** classée route à grande circulation par le décret du 3 juin 2009 modifié et soumise aux articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux exceptions visées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme.
- Un retrait de 25 mètres au minimum de l'alignement existant ou projeté de la **RD 240**.
- Un retrait de 15 mètres au minimum de l'alignement existant ou projeté des **RD 115, RD 121 et RD 121E7**.
- Un retrait de 10 mètres au minimum de l'alignement actuel ou projeté des **autres voies** et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Le recul est calculé en tout point du bâtiment.

1.2. Dispositions particulières

Sous réserve des dispositions applicables à la RD 10, une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées.
- Lorsque la longueur de la façade sur rue est au moins égale à 10 mètres, des interruptions ponctuelles de façade peuvent être acceptées.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités

d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dispositions générales

1. Les constructions nouvelles devront être implantées par rapport aux limites séparatives latérales (c'est-à-dire touchant les voies ou emprises publiques) et de fond (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques) en respectant un recul au moins égal à **10 mètres**.

2. Le recul est calculé en tout point du bâtiment.

2.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante, dans une limite de 5 mètres.
- Lorsqu'il s'agit de piscines non couvertes qui pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc. et que la surface n'excède pas 20 m².
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.1. Dispositions générales

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance de façade à façade (sans prendre en compte les éléments de saillies tels que balcons ou loggias) au moins égale à **4 mètres**.

3.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les annexes et les piscines.

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

Partie B. Emprise au sol et hauteur des constructions

Article II.1.4 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Conditions de mesure

1. La hauteur des constructions principales est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.
2. Pour les constructions d'annexes, elle est calculée au faîtage.
3. En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise au sol du projet.

5.2. Normes de hauteur

1. Hauteur et nombre de niveaux autorisés

a) La hauteur des constructions autres qu'agricoles ne peut excéder un niveau (rez-de-chaussée), soit un maximum de **3,50 mètres** mesuré du plancher à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

b) La hauteur des **bâtiments d'exploitation agricole** autorisés dans la zone N proprement dite ne peut excéder 10 mètres mesurés au faîtage.

2. Dispositions particulières

a) Une hauteur différente de celle prévue par le paragraphe 1. ci-dessus est admise dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants, à condition de conserver la volumétrie existante.

b) En cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

c) Une hauteur différente de celle prévue par le paragraphe 1. ci-dessus est admise pour une construction projetée venant s'adosser contre la façade aveugle d'un bâtiment mitoyen en bon état, implanté sur limite, si elle contribue à une meilleure architecture et favorise l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, sous réserve :

- De s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur).
- De respecter les dispositions de hauteur définies sur les autres limites séparatives.

d) La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

Section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux privilégiant le biosourcé et le geosourcé.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale et leur hauteur.

3. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

4. Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes réalisés soit dans les « ensembles bâtis ou paysagers » soit sur les « éléments bâtis » repérés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions fixées au paragraphe 1.4 ci-après.

1.2. Dispositions pour les constructions anciennes de type traditionnel, autres que les bâtiments d'exploitation

1. Façades et pignons

a) D'une manière générale, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

b) Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique. Les façades en pierres de taille appareillées ne pourront être recouvertes de revêtement en modifiant l'aspect, type enduit ou peinture.

c) Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région : beige clair, ton pierre, sable clair, ocre.

d) Dans le cas d'une réfection partielle de façade, on reprendra le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

e) Les revêtements seront soit :

- Des enduits ou mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment. Ils seront réalisés selon une finition talochée, brossée ou grattée.
- La pierre taillée, lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

La mise à nu des matériaux prévus pour être protégés et recouverts (notamment les moellons) par un enduit n'est pas autorisée.

f) Les façades respecteront et reprendront les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

g) Les façades respecteront les dispositions et les proportions des baies anciennes. Conserver, restaurer ou refaire à l'identique l'ensemble des menuiseries bois, notamment pour les façades donnant sur les espaces et rues publics. Les bois sont à conserver au moins pour les portes et volets battants en ce qui concerne les autres façades. Les menuiseries seront placées ou remises en fond de tableau. Les serrureries et ferronneries anciennes de qualité seront conservées et réutilisées.

h) Les menuiseries extérieures seront peintes de manière à s'harmoniser avec l'existant et l'environnement du projet, et par référence à la typologie et à la datation de la construction. Les couleurs vives ou trop marquées, le blanc pur sont interdits, de même que, sauf exception historique, les revêtements laissant voir le fil du bois par transparence (lasures et vernis). Les portes seront peintes de couleur foncée.

i) Les climatiseurs et blocs techniques ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.

j) Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques ne devront pas être visible depuis la rue.

2. Toitures

a) La forme des toitures doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

b) La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Les toits plats ne sont pas autorisés.

c) Si les toitures sont en pentes, les pentes doivent être comprises entre 28 et 35 %. Dans ce cas, les couvertures sont en tuiles canal de réemploi, ou en tuiles canal neuves de ton vieilli, mises en place de manière traditionnelle.

d) Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

e) Les ouvertures vitrées en toiture seront limitées en nombre et surface. Elles seront rectangulaires et placées dans le sens vertical par rapport à la pente de toiture, tenant compte de la composition des façades. Elles seront dans l'épaisseur de la toiture, sans surépaisseur.

f) Les éléments de décors (épis de faîtage, crêtes, lambrequins, etc.) et finitions seront conservés ou refaits à l'identique. Les souches de cheminée seront traitées conformément au style du bâtiment. Les éléments préfabriqués en béton sont interdits.

g) Les zingeries (gouttières, descentes, etc.) seront en métal laissé dans le ton naturel du matériau. Les zingeries préformées et laquées couleur sont interdites.

h) Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques ne devront pas être visible depuis la route.

1.3. Dispositions pour les constructions nouvelles, autres que les bâtiments d'exploitation

1. Principes

a) Les constructions doivent s'apparenter dans leurs volumes et leurs proportions, à l'un des types architecturaux traditionnels.

b) Des architectures contemporaines dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant s'appuyant sur une composition différente de celles des bâtiments existants et prévoyant des couleurs et des matériaux innovants pourront être autorisées en faisant abstraction des règles ci-dessous, dans la mesure où leur architecture s'intègre aux paysages naturels et bâtis environnants.

c) Pourront être privilégiées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

d) Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

e) L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

2. Façades et pignons

a) D'une manière générale, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

b) Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

c) Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région : beige clair, ton pierre, sable clair, ocre.

d) Les baies seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

e) Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, etc.) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont interdits. Les couleurs vives ou trop marquées, le blanc pur sont interdits. Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

f) Les climatiseurs et blocs techniques situés à l'extérieur ou en façade ne doivent pas être visibles depuis le domaine public, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou architecturale.

3. Toitures

a) La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

b) La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Les toits plats ne sont pas autorisés.

c) Si les toitures sont en pentes, les pentes doivent être comprises entre 28 et 35 %. Dans ce cas, les couvertures sont en tuiles canal de ton vieilli, mises en place de manière traditionnelle.

d) Les toitures terrasse non accessibles sont interdites.

e) Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe. Des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

f) Les ouvertures vitrées en toiture seront limitées en nombre et surface. Elles seront rectangulaires et placées dans le sens vertical par rapport à la pente de toiture, tenant compte de la composition des façades. Elles seront dans l'épaisseur de la toiture, sans surépaisseur.

g) Les zingeries (gouttières, descentes, etc.) seront en métal laissé dans le ton naturel du matériau. Les zingeries préformées et laquées couleur sont interdites.

h) Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques ne devront pas être visible depuis la route.

1.4. Dispositions particulières pour les « éléments bâtis » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

1. Les bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L.451-2 du code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

2. Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé, identifié par les documents graphiques du règlement, doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Conserver la volumétrie des bâtiments dans ses caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée ainsi que des surélévations peuvent être admises à condition qu'elles respectent les caractéristiques générales et architecturales du bâtiment.

3. La **liste du patrimoine bâti à protéger** (pièce 4.1.3 du présent PLU) contient des éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments protégés soumis aux dispositions ci-dessus.

1.5. Dispositions pour les bâtiments d'exploitation agricole

1. En parement extérieur des murs, les matériaux doivent privilégier les couleurs en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région. Les teintes sobres seront privilégiées. L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

2. Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile « canal » ou d'aspect similaire. Toutefois, des matériaux de couverture différents sont autorisés, dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale du bâtiment. Les toitures plates sont admises. Les teintes sont à choisir parmi les couleurs terre cuite naturelle ou verte et les tons sombres mats.

1.6. Dispositions pour les clôtures

1. Généralités

L'implantation de clôtures est soumise à déclaration en zone naturelle.

2. Clôtures non agricoles

1. Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu agricole peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

2. Si elles doivent être réalisées, les clôtures ne devront pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux et doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Aussi bien, en façade sur voies et emprises publiques que sur limites séparatives elles devront avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.
- Leur implantation ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.
- Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion sur profils en fer T et U pouvant être doublées de haies vives (essences locales).
- Les clôtures pleines, quel qu'en soit le matériau, et quelle que soit leur hauteur, sont interdites.

3. Clôtures agricoles

1. Les clôtures implantées en zone naturelle permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.

2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équin ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;

- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des motifs impératifs. Si certains venaient à être supprimés, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme de baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres.

2. Les espaces verts pourront être plantés d'arbres de hautes tiges et d'arbustes. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement. Ils seront à titre indicatif choisis dans la palette des essences d'arbres ci-dessous en réduisant les espèces fortement allergènes :

- Conifères : pin parasol, cèdres de Lambert, cyprès à port érigé, pin noir, thuya de haut jet.
- Arbres à feuilles caduques : chêne (émondé), hêtre, charme, robinier, frêne, saule, platane, albizzia, largestroemia.
- Arbres à feuilles persistantes : mimosa, laurier sauce, néflier, magnolia, palmier.
- Arbustes : laurier rose, eleagnus, abélia, oranger du Mexique, tamaris, fusain, pittosporum, troène.

3. Les arbres remarquables et alignements d'arbres répertoriés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou bien être remplacés en choisissant dans la palette des essences d'arbres ci-dessus. Ils sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport au houppier de l'arbre.

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

5. Pour limiter **l'imperméabilisation des sols**, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries, des accès et des cheminements doux doivent être réalisés avec des matériaux poreux. Seules les voiries, pourront être imperméables en fonction de leur charge de roulage. Dans ce cas l'aménagement de la voie prévoira un dispositif de captation et de rétention d'eau pluviale sur le terrain. Ce dispositif pourrait servir à l'arrosage des parties communes.

6. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain de l'opération.

2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

Article II.4.2 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• Longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
• Largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
• Dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisée. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

Article II.4.3 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Non réglementé.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article III.1.1 – Accès

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc. La largeur ne sera pas inférieure à 6 mètres.

2. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent. Un retrait de 10 mètres devra être appliqué pour toute pose de portail, hors portail électrique.

3. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 3 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Dans ces conditions :

- Tout nouvel accès sur les **RD 10** et **RD 240** est Interdits hors agglomération.
- Tout nouvel accès sur les **RD 115**, **RD 121** et **RD 121E7** pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité ne sont pas satisfaisantes hors agglomération.

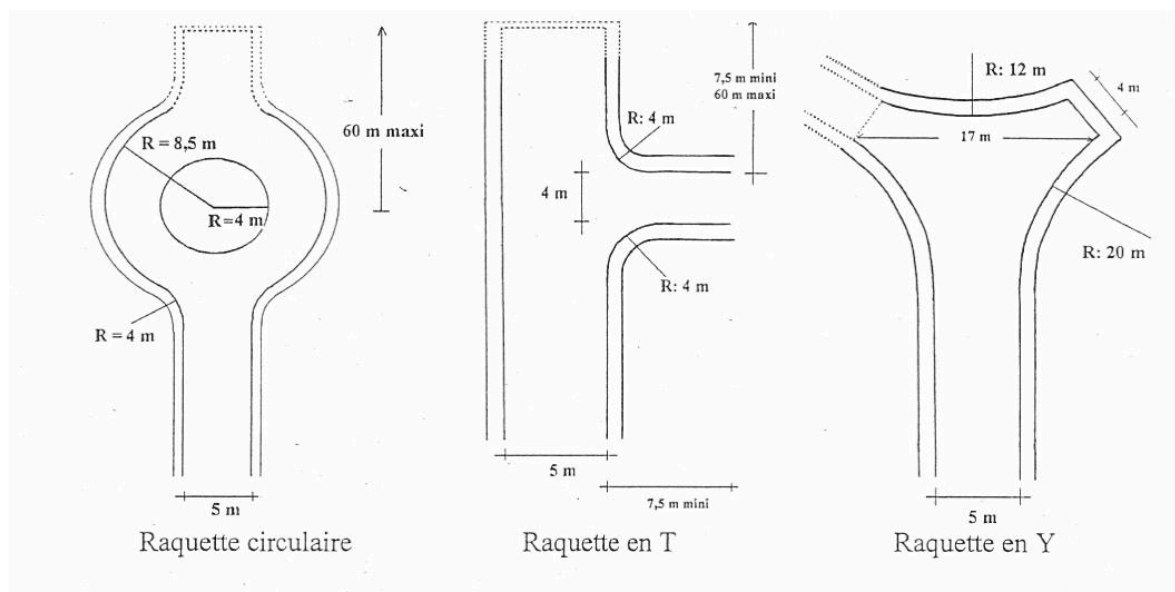
5. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, au trafic des poids lourds engendrés par les entreprises de la zone, etc. La largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à **4 mètres**.

5. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

6. Lorsque la voie est en impasse, celle-ci devra permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :



Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur.
2. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
2. En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est admis sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent.

3. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation⁸.
4. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L.1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestiques sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public, conformément aux dispositions du Code de la santé publique.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié visant à limiter et à étaler les apports pluviaux (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, création de noues, de tranchées d'infiltration, de bassin de rétention, etc. selon la nature de l'activité) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. A défaut, les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées sur le terrain peuvent être rejetées vers le réseau public.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.
4. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).
5. Le busage des fossés est interdit, sauf pour la réalisation d'un accès strictement nécessaire et dûment justifié, sous réserve de ne pas compromettre le bon écoulement des eaux.

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

1. Les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être soit enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques soit intégrés aux éléments bâtis ou paysagers en évitant si possible les façades donnant sur le domaine public.

⁸ Lors de la mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L.1331-1, alinéa 1 du Code de la Santé Publique).



2. Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.
3. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures et comporter une porte revêtue du même matériau que celui utilisé pour le bâti.

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BAURECH

Pièce n° 4.1.2
RÈGLEMENT ÉCRIT
ANNEXE 1 : FICHES CHANGEMENT DE DESTINATION



REVISION PRESCRITE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU **19 MAI 2019**

REVISION ARRETEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU **15 AVRIL 2025**

REVISION APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU **17 JUIN 2026**

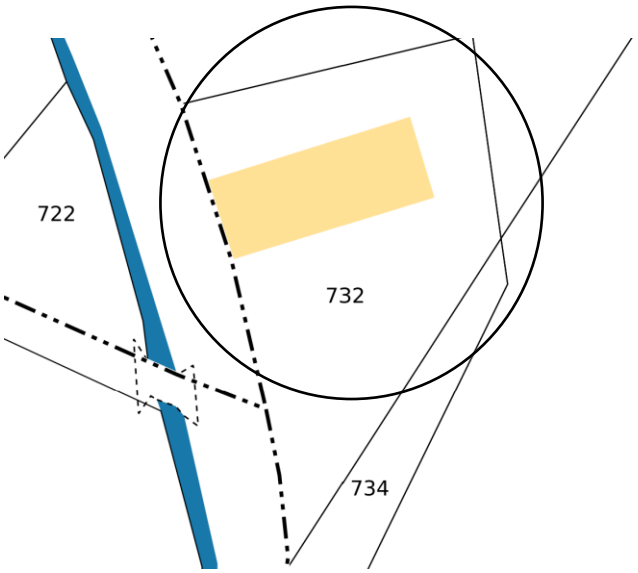
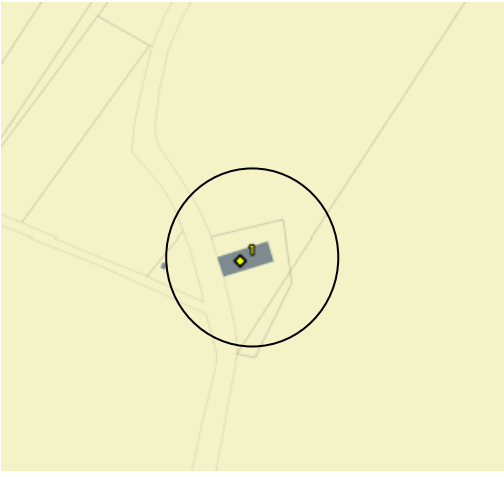
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 17 Juin 2026
approuvant le projet de révision du PLU

Le Maire,

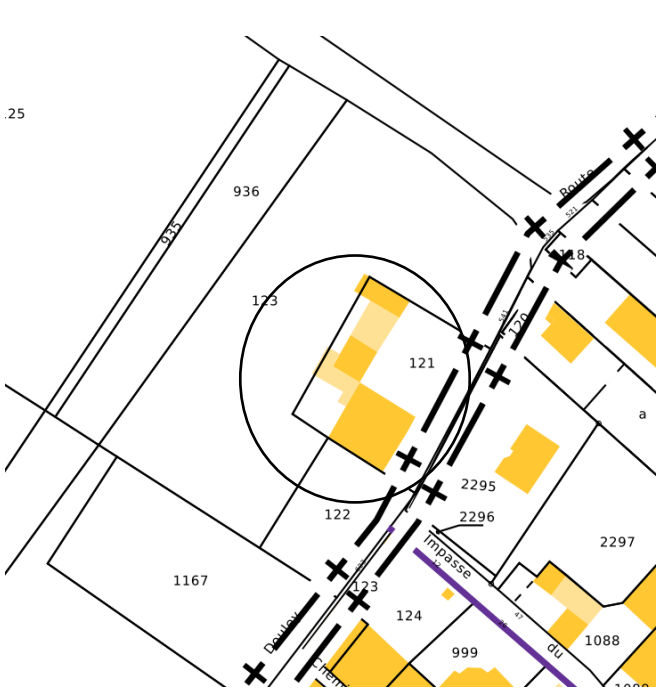
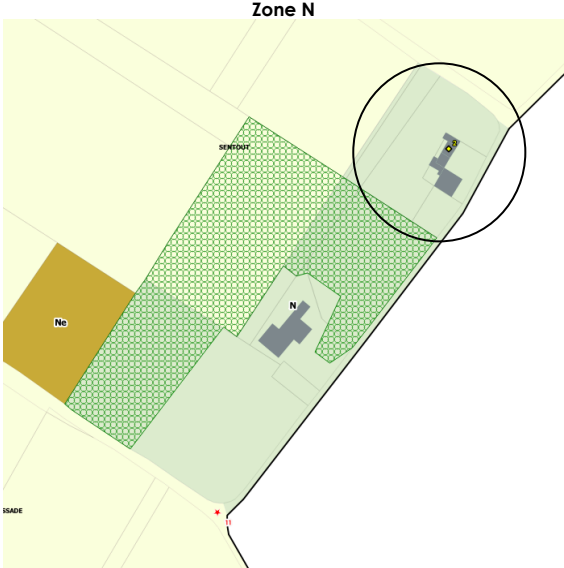
UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS



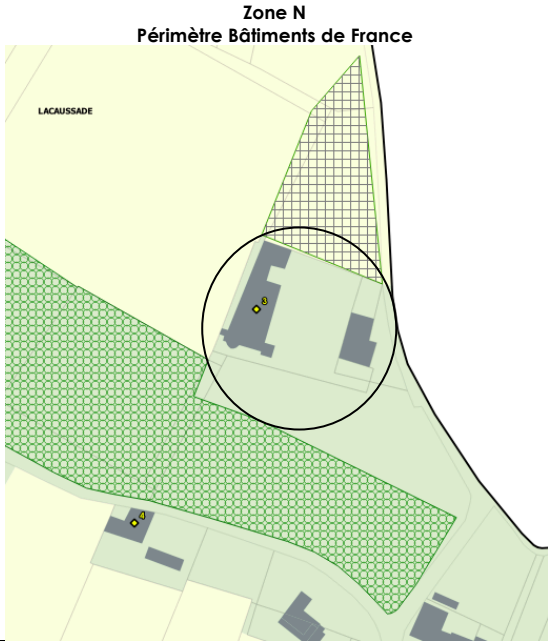
Laura Hills
CONCEPTEUR PAYSAGISTE DPLG

Fiche n°1 –				Lieu-dit : Le Coureau				Nom du propriétaire :					
Renseignements cadastraux : Section et n° de parcelle : C 732								Extrait du zonage du PLU projet					
								Zone Ai 					
								Extrait de la photo aérienne - Géoportail					
				Oui	Non	A proximité					Oui	Non	A proximité
Niveau d'équipements	Electricité	x			Agriculture			X					
	AEP (mm)	x			▫ Présence d'un siège			X					
	Défense incendie		x		▫ Présence de bâtiments agricoles	x							
	Assainissement		x		Intérêt architectural de l'ensemble bâti			x					
	Voirie	x											
Contraintes environnementales	Aléa feu de forêt		x		Vocation actuelle du bâtiment :		Hangar agricole						
	Natura 2000 / ZNIEFF		x		Vocation souhaitée du bâtiment :		Artisanale						
	Zone inondable	x											

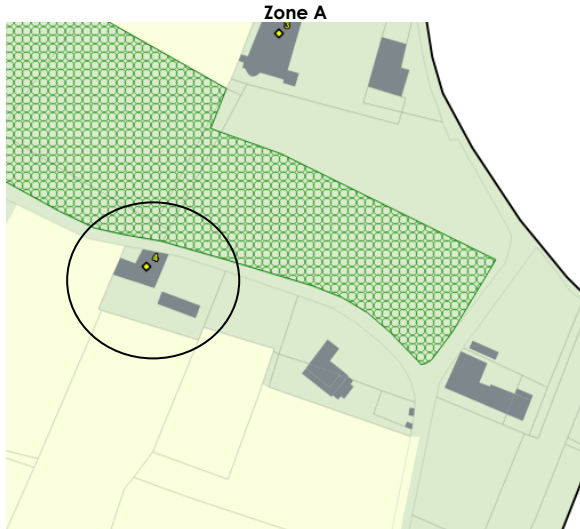


Fiche n°2 –					Lieu-dit : Sentout				Nom du propriétaire : MALEYRAN Fabienne					
Renseignements cadastraux : Section et n° de parcelle : B 121									Extrait du zonage du PLU projet					
														
									Extrait de la photo aérienne - Géoportail					
					Oui	Non	A proximité					Oui	Non	A proximité
Niveau d'équipements	Electricité	x			Agriculture			X						
	AEP (mm)	x			▫ Présence d'un siège			X						
	Défense incendie		x		▫ Présence de bâtiments agricoles			x						
	Assainissement		x		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	x								
	Voirie	x												
Contraintes environnementales	Aléa feu de forêt		x		Vocation actuelle du bâtiment :	Grange								
	Natura 2000 / ZNIEFF		x		Vocation souhaitée du bâtiment :	Habitation								
	Zone inondable		x											



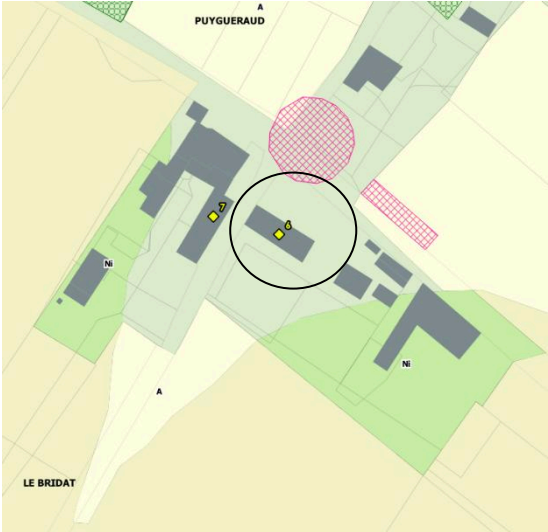
Fiche n°3 –					Lieu-dit : Lacaussade			Nom du propriétaire :		
Renseignements cadastraux : Section et n° de parcelle : B 622								Extrait du zonage du PLU projet		
										
								Extrait de la photo aérienne - Géoportail		
		Oui	Non	A proximité			Oui	Non	A proximité	
Niveau d'équipements	Electricité	x			Agriculture		x			
	AEP (mm)	x			▫ Présence d'un siège		x			
	Défense incendie		x		▫ Présence de bâtiments agricoles		x			
	Assainissement		x		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	x				
	Voirie	x								
Contraintes environnementales	Aléa feu de forêt		x		Vocation actuelle du bâtiment :		Grange/habitation/chai			
	Natura 2000 / ZNIEFF		x		Vocation souhaitée du bâtiment :		Habitation			
	Zone inondable		x							



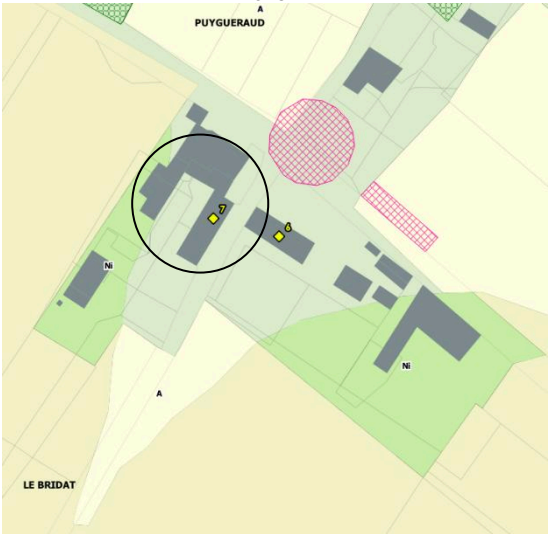
Fiche n°4 –				Lieu-dit : Caussour				Nom du propriétaire : PORTAS Jacqueline			
Renseignements cadastraux : Section et n° de parcelle : B 220								Extrait du zonage du PLU projet			
											
								Extrait de la photo aérienne - Géoportail			
		Oui	Non	A proximité			Oui	Non	A proximité		
Niveau d'équipements	Electricité	x			Agriculture	x					
	AEP (mm)	x			▫ Présence d'un siège	x					
	Défense incendie		x		▫ Présence de bâtiments agricoles	x					
	Assainissement		x		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	x					
	Voirie	x									
Contraintes environnementales	Aléa feu de forêt		x		Vocation actuelle du bâtiment :		Grange				
	Natura 2000 / ZNIEFF		x		Vocation souhaitée du bâtiment :		Habitation				
	Zone inondable		x								
											

Fiche n° 5					Lieu-dit : Nenine				Nom du propriétaire : GFA Château Nenine					
Renseignements cadastraux : Section et n° de parcelle : B 186									Extrait du zonage du PLU projet					
														
									Extrait de la photo aérienne - Géoportail					
					Oui	Non	A proximité					Oui	Non	A proximité
Niveau d'équipements	Electricité	x			Agriculture	x								
	AEP (mm)	x			▫ Présence d'un siège	x								
	Défense incendie		x		▫ Présence de bâtiments agricoles	x								
	Assainissement		x		Intérêt architectural de l'ensemble bâti									
	Voirie	x												
Contraintes environnementales	Aléa feu de forêt		x		Vocation actuelle du bâtiment :	Agricole								
	Natura 2000 / ZNIEFF		x		Vocation souhaitée du bâtiment :	Habitation								
	Zone inondable		x											

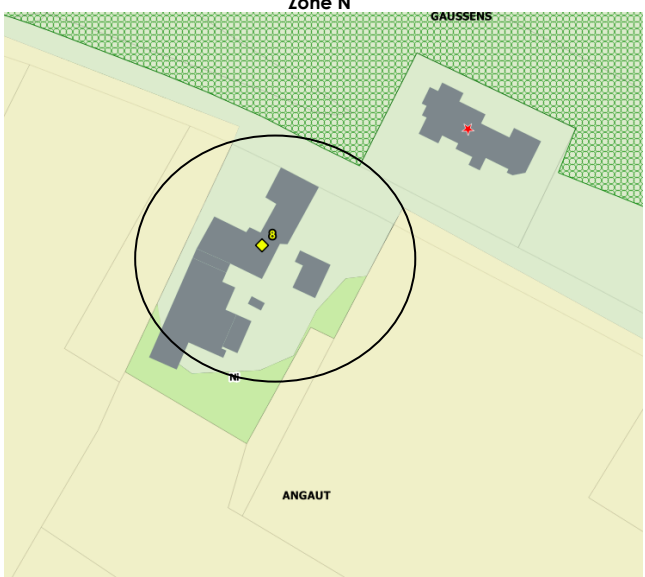


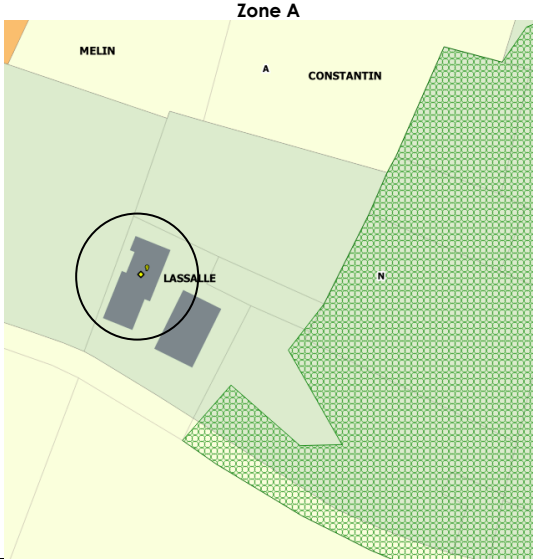
Fiche n° 6					Lieu-dit : Courreau					Nom du propriétaire : MARTIN-ROMO Stéphane					
Renseignements cadastraux : Section et n° de parcelle : C 127										Extrait du zonage du PLU projet					
															
										Extrait de la photo aérienne - Géoportail					
					Oui	Non	A proximité						Oui	Non	A proximité
Niveau d'équipements	Electricité	x			Agriculture			x							
	AEP (mm)	x			▫ Présence d'un siège			x							
	Défense incendie	x			▫ Présence de bâtiments agricoles			x							
	Assainissement	x			Intérêt architectural de l'ensemble bâti						x				
	Voirie	x													
Contraintes environnementales	Aléa feu de forêt		x		Vocation actuelle du bâtiment :		Grange								
	Natura 2000 / ZNIEFF		x		Vocation souhaitée du bâtiment :		Habitation								
	Zone inondable			x											

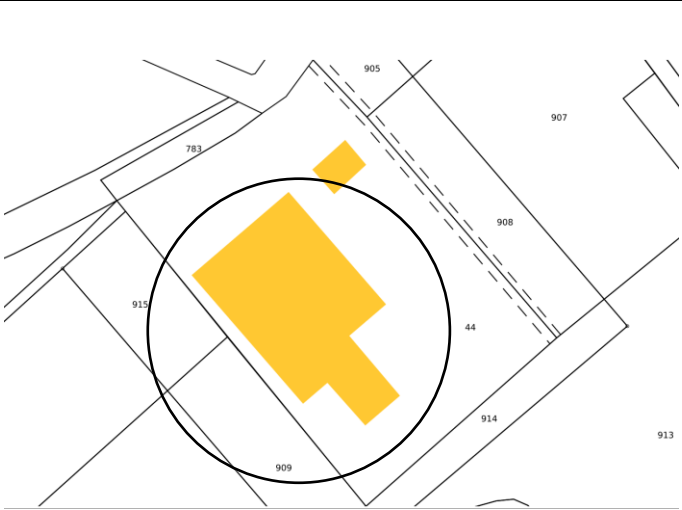
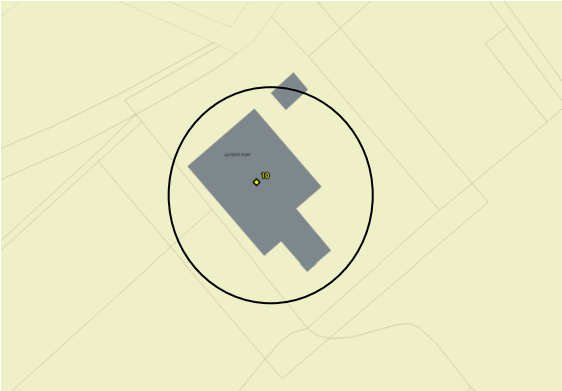


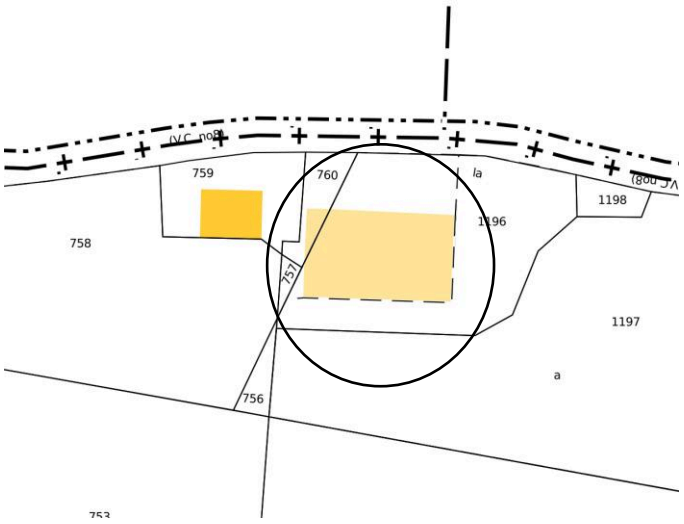
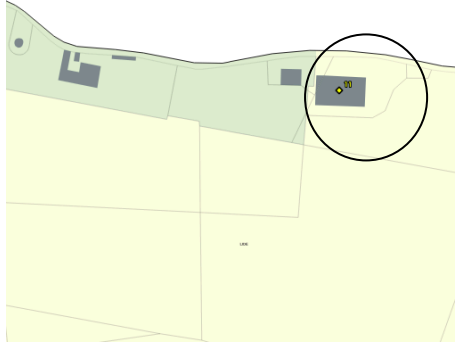
Fiche n° 7					Lieu-dit : Courreau					Nom du propriétaire : MARTIN-ROMO David					
Renseignements cadastraux : Section et n° de parcelle : C 859										Extrait du zonage du PLU projet					
															
										Extrait de la photo aérienne - Géoportail					
					Oui	Non	A proximité						Oui	Non	A proximité
Niveau d'équipements	Electricité	x			Agriculture			x							
	AEP (mm)	x			▫ Présence d'un siège			x							
	Défense incendie	x			▫ Présence de bâtiments agricoles			x							
	Assainissement	x			Intérêt architectural de l'ensemble bâti						x				
	Voirie	x													
Contraintes environnementales	Aléa feu de forêt		x		Vocation actuelle du bâtiment :	Grange/chai									
	Natura 2000 / ZNIEFF		x		Vocation souhaitée du bâtiment :	Habitation									
	Zone inondable			x											



Fiche n° 8					Lieu-dit : Gaussens				Nom du propriétaire : Château Gaussens			
Renseignements cadastraux : Section et n° de parcelle : C 115									Extrait du zonage du PLU projet			
												
									Extrait de la photo aérienne - Géoportail			
												
		Oui	Non	A proximité			Oui	Non	A proximité			
Niveau d'équipements	Electricité	x			Agriculture	x						
	AEP (mm)	x			▫ Présence d'un siège		x					
	Défense incendie				▫ Présence de bâtiments agricoles	x						
	Assainissement		x		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	x						
	Voirie	x										
Contraintes environnementales	Aléa feu de forêt		x		Vocation actuelle du bâtiment :		Grange/chai					
	Natura 2000 / ZNIEFF		x		Vocation souhaitée du bâtiment :		Habitation					
	Zone inondable			x								

Fiche n° 9				Lieu-dit : Lassalle				Nom du propriétaire : LAFOSSE Benoît			
Renseignements cadastraux : Section et n° de parcelle : B 69								Extrait du zonage du PLU projet			
											
Extrait de la photo aérienne - Géoportail											
		Oui	Non	A proximité			Oui	Non	A proximité		
Niveau d'équipements	Electricité	x			Agriculture			x			
	AEP (mm)	x			▫ Présence d'un siège			x			
	Défense incendie	x			▫ Présence de bâtiments agricoles			x			
	Assainissement		x		Intérêt architectural de l'ensemble bâti		x				
	Voirie	x									
Contraintes environnementales	Aléa feu de forêt		x		Vocation actuelle du bâtiment :		Grange				
	Natura 2000 / ZNIEFF		x		Vocation souhaitée du bâtiment :		Habitation				
	Zone inondable		x								

Fiche n° 10					Lieu-dit : Le Petit Port				Nom du propriétaire :			
Renseignements cadastraux : Section et n° de parcelle : C 44									Extrait du zonage du PLU projet			
												
									Extrait de la photo aérienne - Géoportail			
					Oui	Non	A proximité			Oui	Non	A proximité
Niveau d'équipements	Electricité	x			Agriculture		x					
	AEP (mm)	x			▫ Présence d'un siège		x					
	Défense incendie	x			▫ Présence de bâtiments agricoles		x					
	Assainissement		x		Intérêt architectural de l'ensemble bâti		x					
	Voirie	x										
Contraintes environnementales	Aléa feu de forêt		x		Vocation actuelle du bâtiment :	Hangar						
	Natura 2000 / ZNIEFF		x		Vocation souhaitée du bâtiment :	Artisanale						
	Zone inondable	x										

Fiche n° 11					Lieu-dit : Lide			Nom du propriétaire :		
Renseignements cadastraux : Section et n° de parcelle : B 1196								Extrait du zonage du PLU projet		
								Zone A 		
								Extrait de la photo aérienne - Géoportail		
										
		Oui	Non	A proximité			Oui	Non	A proximité	
Niveau d'équipements	Electricité	x			Agriculture		x			
	AEP (mm)	x			▫ Présence d'un siège		x			
	Défense incendie	x			▫ Présence de bâtiments agricoles		x			
	Assainissement		x		Intérêt architectural de l'ensemble bâti		x			
	Voirie	x								
Contraintes environnementales	Aléa feu de forêt		x		Vocation actuelle du bâtiment :		Hangar			
	Natura 2000 / ZNIEFF		x		Vocation souhaitée du bâtiment :		Artisanale			
	Zone inondable		x							

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BAURECH

Pièce n° 4.1.3
RÈGLEMENT ÉCRIT
ANNEXE 2 : FICHES PATRIMOINE BATI



REVISION PRESCRITE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU **19 MAI 2019**

REVISION ARRETEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU **15 AVRIL 2025**

REVISION APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU **17 JUIN 2026**

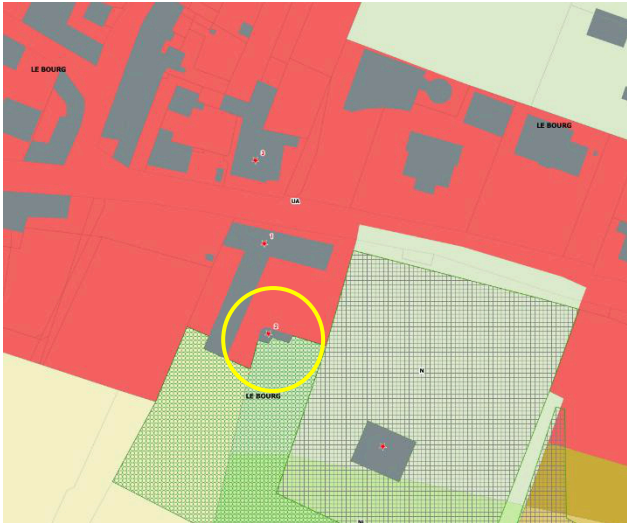
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 17 Juin 2026
approuvant le projet de révision du PLU

Le Maire,

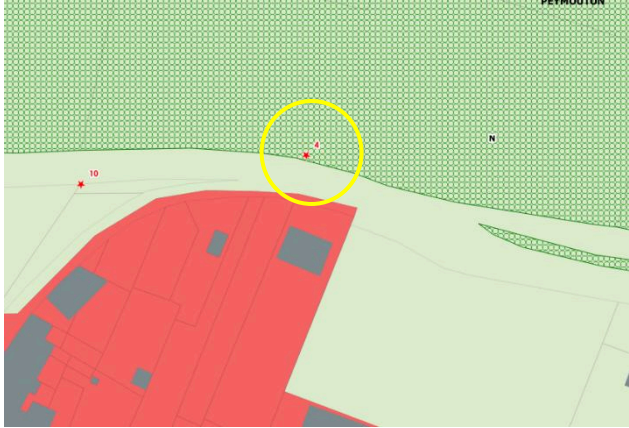
UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS

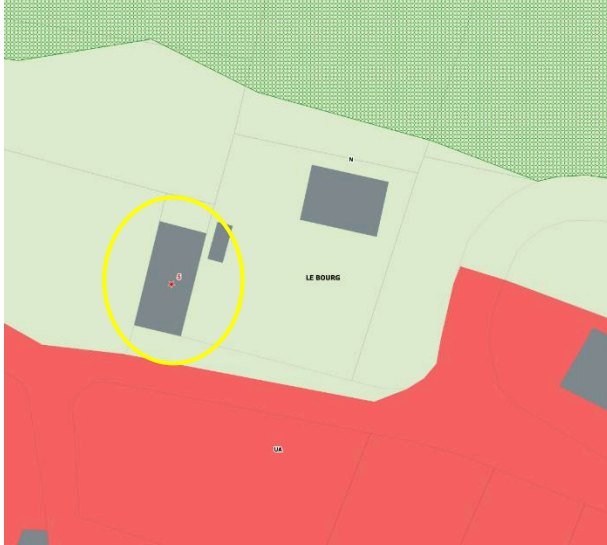


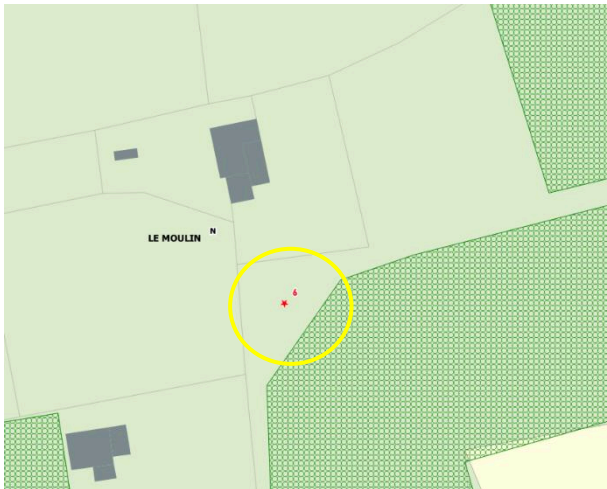
Fiche n°1 – Nom de l'élément patrimonial : Gabare Lieu-dit ou adresse : Le Bourg		
Renseignements cadastraux : C 85	Extrait du zonage du PLU projet	Extrait de la photo aérienne - Géoportail
	Zone UB 	
		Descriptions
		Annexe d'un château privé
Evolution(s) souhaitée(s)	Protection et conservation du bâtiment. La façade devra rester identique. Aucune nouvelle ouverture ne pourra être faite.	

Fiche n°2 – Nom de l'élément patrimonial : Pigeonnier Lieu-dit ou adresse : Pressac		
Renseignements cadastraux : C 789	Extrait du zonage du PLU projet	Extrait de la photo aérienne - Géoportail
	Zone UB 	
		Descriptions
		Pigeonnier, propriété d'un château privé
Evolution(s) souhaitée(s)	Protection et conservation du bâtiment. La façade devra rester identique. Aucune nouvelle ouverture ne pourra être faite.	

Fiche n°3 – Nom de l'élément patrimonial : Bâtiment communal Lieu-dit ou adresse : Le Bourg		
Renseignements cadastraux : A 308	Extrait du zonage du PLU projet	Extrait de la photo aérienne - Géoportail
	Zone UB 	
		Descriptions
		Ancienne tonnellerie appartenant à la commune
Evolution(s) souhaitée(s)	Protection et conservation du bâtiment. La façade devra rester identique. Aucune nouvelle ouverture ne pourra être faite.	

Fiche n°4 – Nom de l'élément patrimonial : Lavoir route de Montastruc Lieu-dit ou adresse : Montastruc		
Renseignements cadastraux : A 217	Extrait du zonage du PLU projet	Extrait de la photo aérienne - Géoportail
	Zone N Espaces boisés classés (EBC) 	
		Descriptions
		Ancien lavoir privé
Evolution(s) souhaitée(s)	Protection et conservation du lavoir.	

Fiche n°5 – Nom de l'élément patrimonial : sans nom Lieu-dit ou adresse : Côte St James		
Renseignements cadastraux : A 1019	Extrait du zonage du PLU projet	Extrait de la photo aérienne - Géoportail
	Zone N 	
		Descriptions
		Ancien bâtiment ayant servi d'infirmerie durant la guerre
Evolution(s) souhaitée(s)	Protection et conservation du mur ainsi que du bâtiment. La façade devra rester identique. Aucune nouvelle ouverture ne pourra être faite.	

Fiche n°6 – Nom de l'élément patrimonial : Moulin Lieu-dit ou adresse : Le Moulin		
Renseignements cadastraux : A 999	Extrait du zonage du PLU projet	Extrait de la photo aérienne - Géoportail
	Zone N 	
		Descriptions
		Moulin privé
Evolution(s) souhaitée(s)	Protection et conservation du Moulin	

Fiche n°7 et 8 –

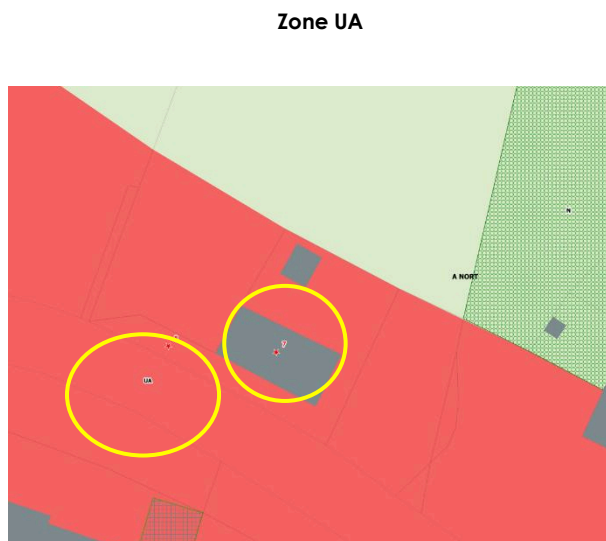
Nom de l'élément patrimonial : Mur moellons et bâtiment

Lieu-dit ou adresse : Le Bourg

Renseignements cadastraux : B 296

Extrait du zonage du PLU projet

Extrait de la photo aérienne - Géoportail



Descriptions

Mur typique en moellons

Evolution(s) souhaitée(s)

Protection et conservation du mur ainsi que du bâtiment. La façade devra rester identique. Aucune nouvelle ouverture ne pourra être faite.

Fiche n°9-

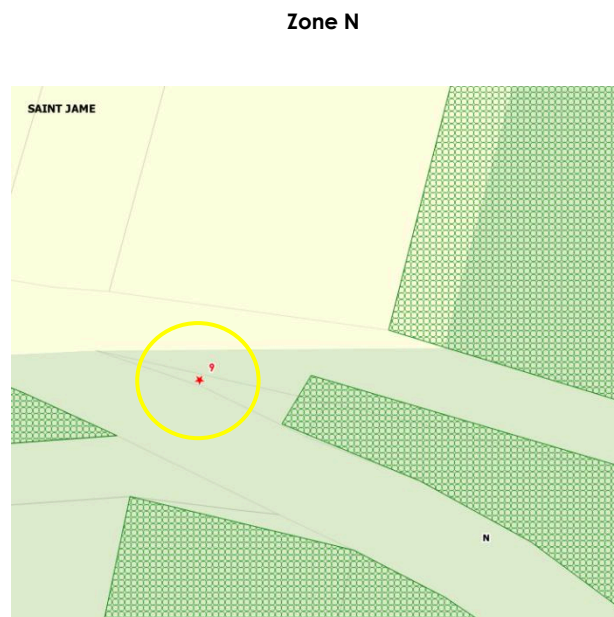
Nom de l'élément patrimonial : Calvaire Dudon

Lieu-dit ou adresse : Dudon

Renseignements cadastraux : A 373

Extrait du zonage du PLU projet

Extrait de la photo aérienne - Géoportail



Descriptions

Croix

Evolution(s) souhaitée(s)

Protection et conservation du monument religieux

Fiche n°10 –

Nom de l'élément patrimonial : Calvaire Montastruc

Lieu-dit ou adresse : Montastruc

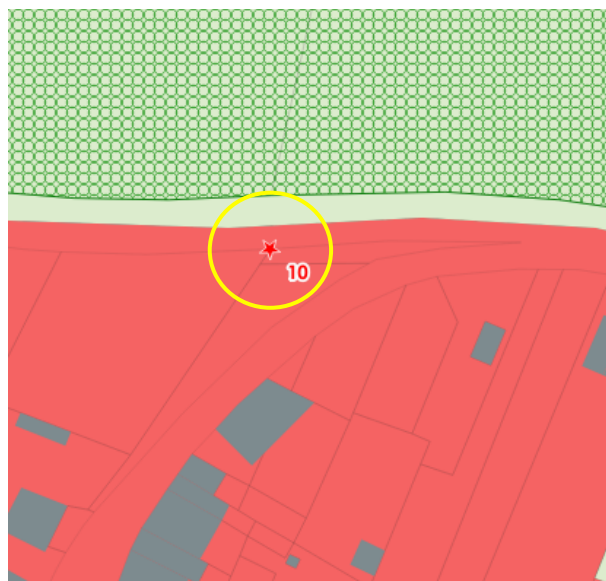
Renseignements cadastraux : A 1062

Extrait du zonage du PLU projet

Extrait de la photo aérienne - Géoportail



Zone UA



Descriptions

Croix

Evolution(s) souhaitée(s)

Protection et conservation du monument religieux

Fiche n°11 –

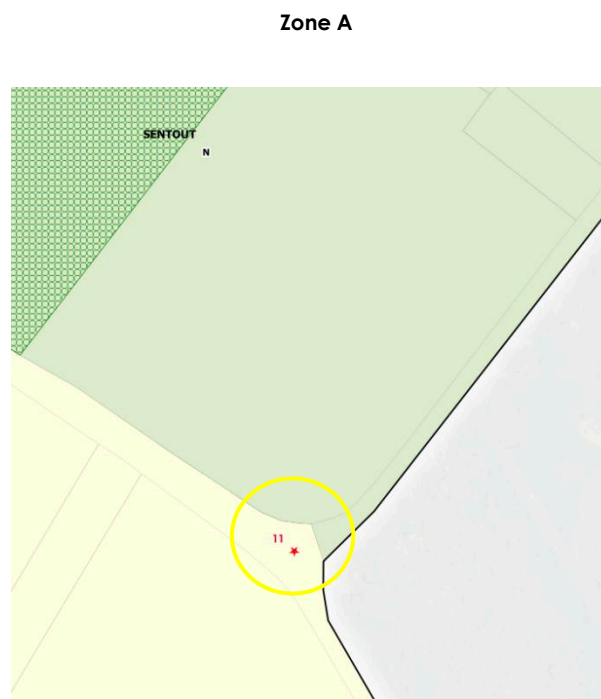
Nom de l'élément patrimonial : Calvaire Sentout

Lieu-dit ou adresse : Sentout

Renseignements cadastraux : Emprise de voirie

Extrait du zonage du PLU projet

Extrait de la photo aérienne - Géoportail



Descriptions

Croix

Evolution(s) souhaitée(s)

Protection et conservation du monument religieux

Fiche n°12 –

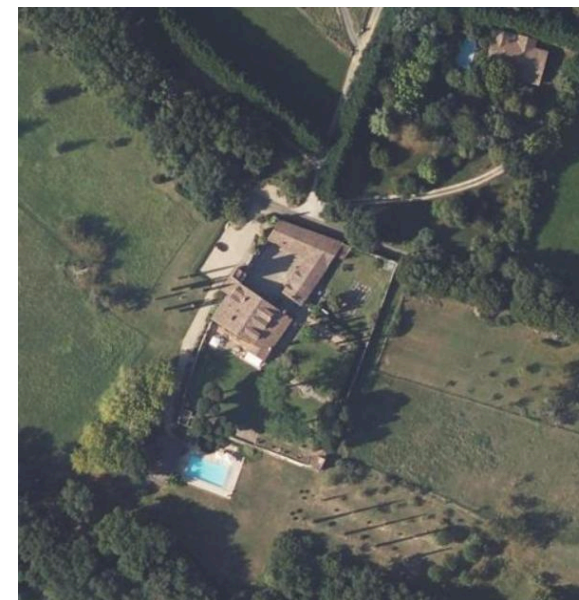
Nom de l'élément patrimonial : Bellevue

Lieu-dit ou adresse : Rembeau

Renseignements cadastraux : A 538

Extrait du zonage du PLU projet

Extrait de la photo aérienne - Géoportail



Descriptions

Son origine remonterait au XV siècle, style Charente - poitou. Il a été agrandi au XVII siècle.
 Les ouvertures et le décor intérieur seraient de la moitié du XVIII siècle.

Evolution(s) souhaitée(s)

Protection et conservation du bâti et du parc

Fiche n°13 –

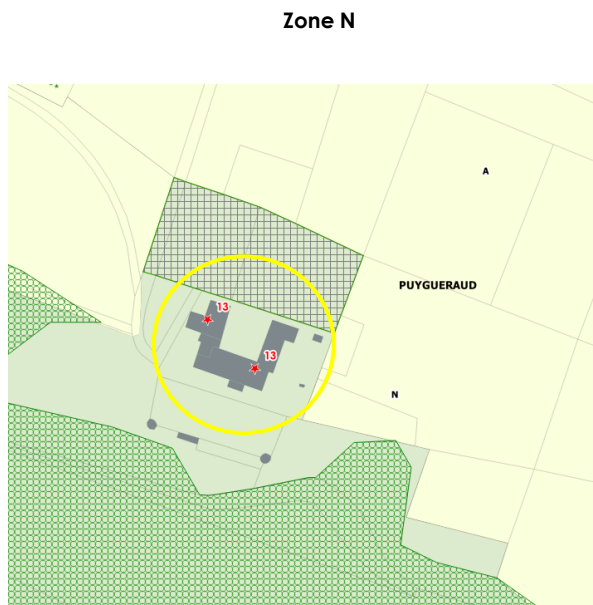
Nom de l'élément patrimonial : Château Puygueraud

Lieu-dit ou adresse : Puygueraud

Renseignements cadastraux : A337

Extrait du zonage du PLU projet

Extrait de la photo aérienne - Géoportail

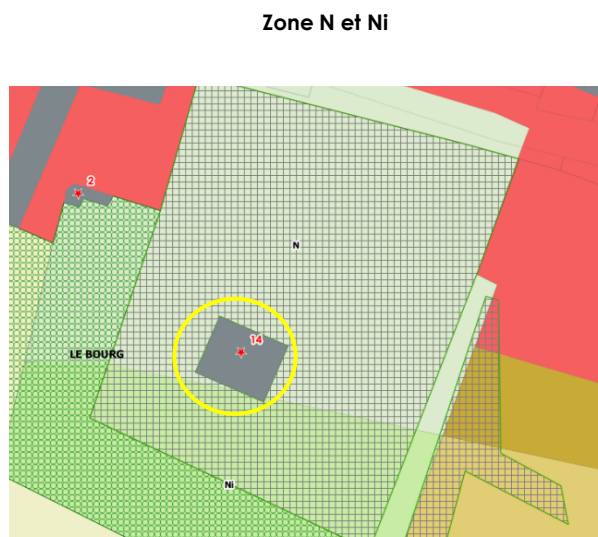


Descriptions

Château du XVIII^e siècle de style néoclassique. Il subsiste également un pigeonnier semblant posséder les caractéristiques de cette époque.
 Sur le fronton, une date : 1835. Elle rappelle le rajout effectué au XIX^e siècle sur le bâtiment d'origine.
 L'écrivain Daniel Rops y a fixé l'action principale de son livre "Terre fidèle".

Evolution(s) souhaitée(s)

Protection et conservation du bâti et du parc

Fiche n°14 –**Nom de l'élément patrimonial : Pressac****Lieu-dit ou adresse : Bourg****Renseignements cadastraux : C789****Extrait du zonage du PLU projet****Extrait de la photo aérienne - Géoportail****Descriptions**

Le château actuel construit en 1858 a remplacé le château de TASTES dont il ne subsiste que le très beau pigeonnier avec un dôme en pierres, probablement du XVIIe siècle. Longtemps abandonné, le château Pressac et son parc en 2006 renaissent.

Evolution(s) souhaitée(s)

Protection et conservation du bâti et du parc

Fiche n°15 –

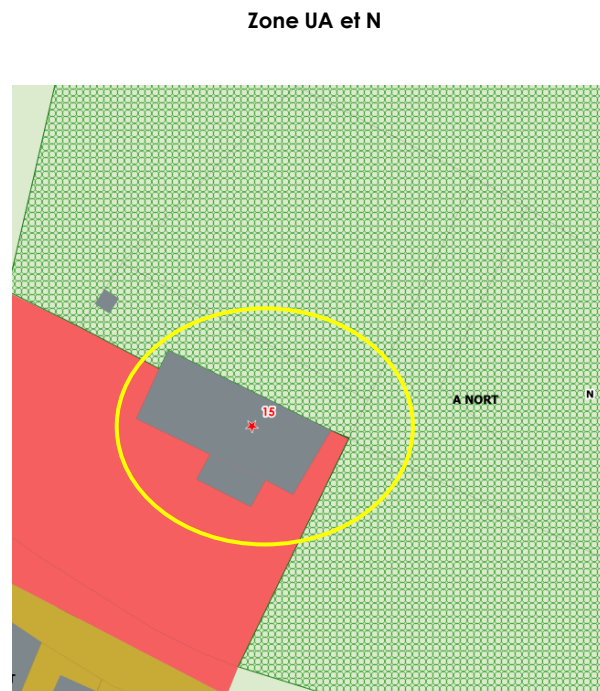
Nom de l'élément patrimonial : NORT

Lieu-dit ou adresse : A Nort

Renseignements cadastraux : B768

Extrait du zonage du PLU projet

Extrait de la photo aérienne - Géoportail



Descriptions

Le premier château dont il subsiste quelques éléments et le tracé d'un jardin dateraient du XVII^e siècle. Le bâtiment actuel date du XIX^e siècle.

Evolution(s) souhaitée(s)

Protection et conservation du bâti et du parc

Fiche n°16 –

Nom de l'élément patrimonial : NENINE

Lieu-dit ou adresse : Nenine

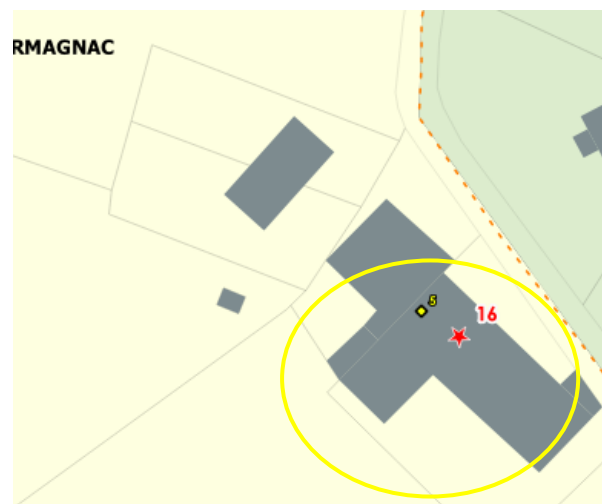
Renseignements cadastraux : B186 et 185

Extrait du zonage du PLU projet

Extrait de la photo aérienne - Géoportail



Zone A



Descriptions

Implanté plein sud sur les coteaux qui domine la rive droite de la Garonne à Baurech, Nénine, à 100 mètres d'altitude, occupe aujourd'hui l'emplacement des anciens bâtiments d'exploitation qui dépendaient au XIII^e siècle de la Seigneurie du Prince Noir. Sa situation exceptionnelle avait déjà séduit les Romains, comme l'atteste des vestiges trouvés sur place.

La bâtisse actuelle date de 1812. La propriété a été rénovée dans les années 70 par la famille Fouquet, exploite 13 hectares de vignes.

Evolution(s) souhaitée(s)

Protection et conservation du bâti et du parc

Fiche n°17 –

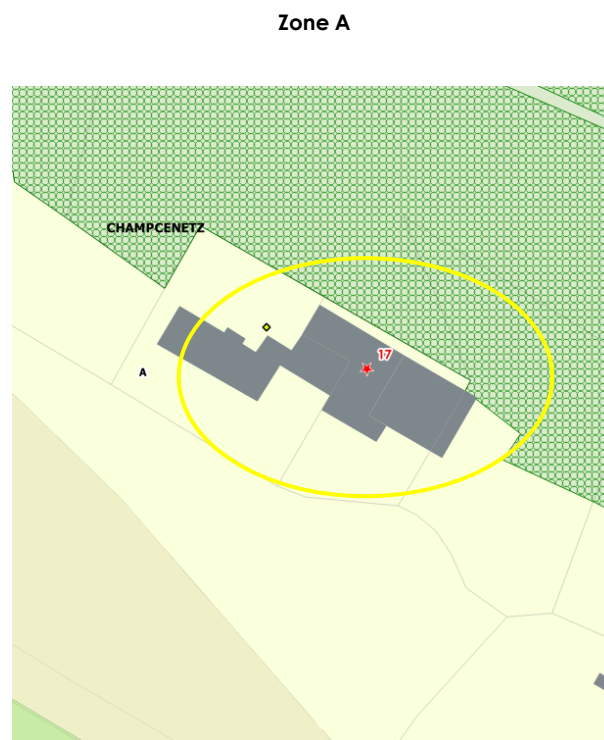
Nom de l'élément patrimonial : Champcenez

Lieu-dit ou adresse : Champcenez

Renseignements cadastraux : B197, B812 et 813

Extrait du zonage du PLU projet

Extrait de la photo aérienne - Géoportail



Descriptions

Bâtisse actuelle du XIX^e siècle. Ce domaine est cité dans le roman "la juive du château trompette" de Ponson du Terrail. Aujourd'hui il s'agit d'un hôtel.

Evolution(s) souhaitée(s)

Protection et conservation du bâti et du parc

Fiche n°18 –

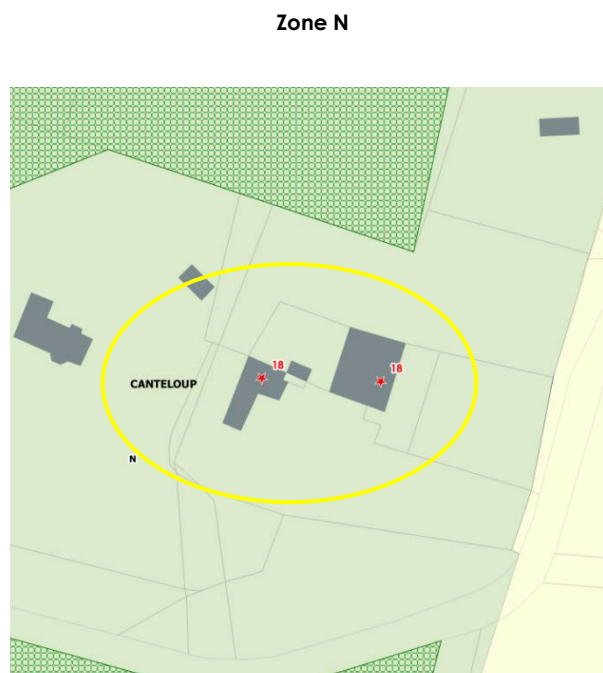
Nom de l'élément patrimonial : Canteloup

Lieu-dit ou adresse : Canteloup

Renseignements cadastraux : A824 et A378

Extrait du zonage du PLU projet

Extrait de la photo aérienne - Géoportail



Descriptions

Selon l'inventaire des monuments historiques, ce domaine aurait appartenu à l'archevêque Arnaud de Canteloup, cousin de Clément V, premier pape d'Avignon, mais rien ne subsiste de cette époque du XIV^e siècle.

Vers 1489, Canteloup lui aurait été vendu, mais aucun acte de vente n'a été retrouvé.

Evolution(s) souhaitée(s)

Protection et conservation du bâti et du parc

Fiche n°19 –

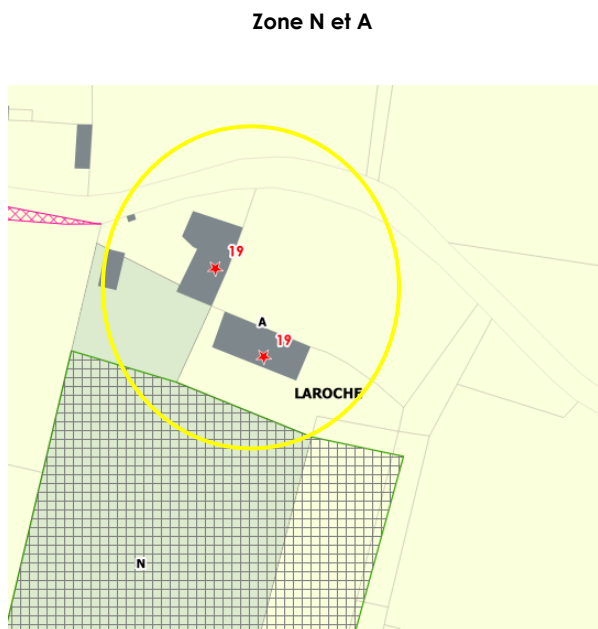
Nom de l'élément patrimonial : Château de Laroche

Lieu-dit ou adresse : Laroche

Renseignements cadastraux : A260, A261, A265 et A266

Extrait du zonage du PLU projet

Extrait de la photo aérienne - Géoportail



Descriptions

De style néoclassique du XIX siècle, a remplacé un château du XVII siècle dont il subsiste une tour d'escalier.

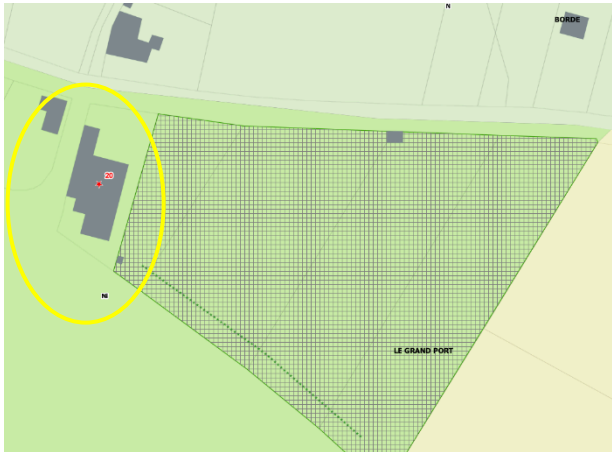
Evolution(s) souhaitée(s)

Protection et conservation du bâti et du parc

Fiche n°20 –

Nom de l'élément patrimonial : Castel de Laborde (ou de Bordes)

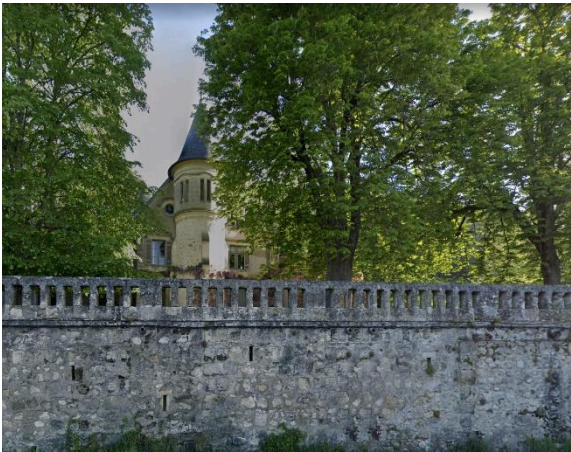
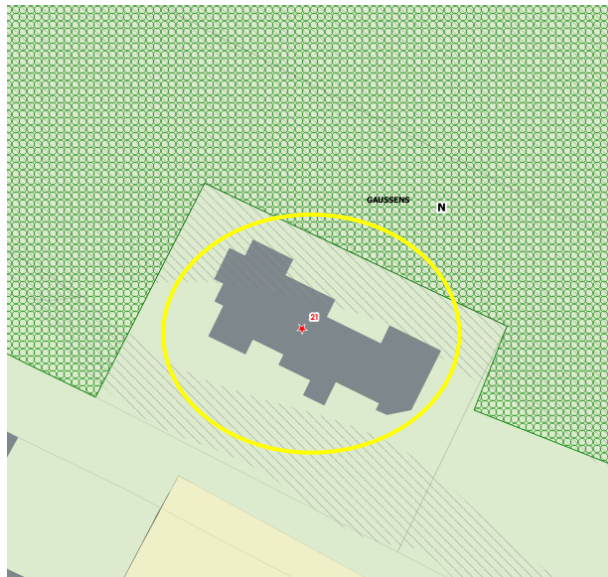
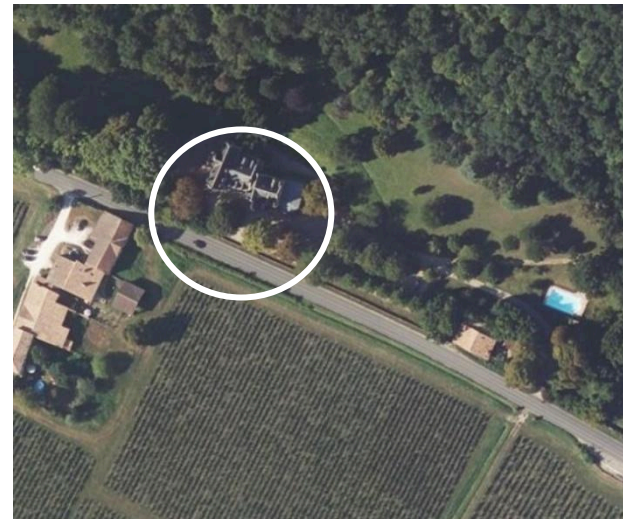
Lieu-dit ou adresse : Grand Port

Renseignements cadastraux : C1	Extrait du zonage du PLU projet	Extrait de la photo aérienne - Géoportail
	Zone Ni 	
		Descriptions Daté de la fin XVIe et du premier quart du XVIIe siècle, ce château présente des formes architecturales héritées de la fin du Moyen-Age. L'édifice est composé d'un corps logis rectangulaire à deux étages, éclairé par des baies décorées de moulures simplifiées. Sur les petits côtés on peut observer des ouvertures géminées en plein cintre. Le corps de logis est flanqué d'une tour carrée de style gothique à l'est, abritant un escalier à vis. Sa porte est surmontée d'une architrave et d'un fronton rectangulaire typique de l'influence classique marquant l'architecture du XVIe siècle. Le château de Laborde est caractéristique de la permanence d'un vocabulaire architectural issu de la fin de la période médiévale.
Evolution(s) souhaitée(s)	Protection et conservation du bâti et du parc	

Fiche n°21 –

Nom de l'élément patrimonial : GAUSSENS

Lieu-dit ou adresse : GausSENS

Renseignements cadastraux : B283	Extrait du zonage du PLU projet	Extrait de la photo aérienne - Géoportail
	Zone N 	
		Descriptions C'était au début du XVII^e siècle, un petit manoir dont il subsiste une tour centrale intégrée dans l'édifice agrandi au XIX^e siècle. Propriété depuis 1750, de la famille de Lambert des Granges. Dans le parc du château se trouve une source dont le débit hors du commun contribue à agrémenter le parc, par un parcours sinueux se terminant en cascade.
Evolution(s) souhaitée(s)	Protection et conservation du bâti, du par cet du murré.	

Fiche n°22 –

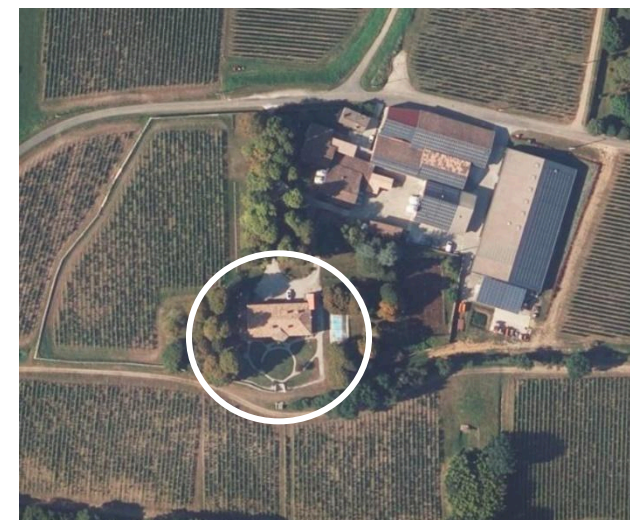
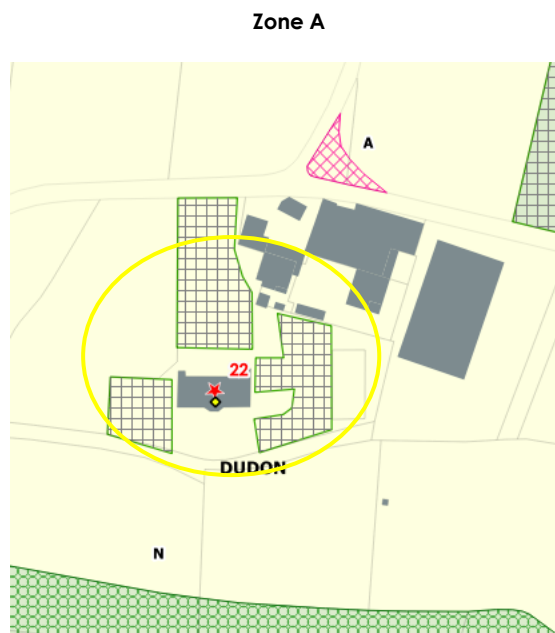
Nom de l'élément patrimonial : Château Dudon

Lieu-dit ou adresse : Dudon

Renseignements cadastraux : A285

Extrait du zonage du PLU projet

Extrait de la photo aérienne - Géoportail

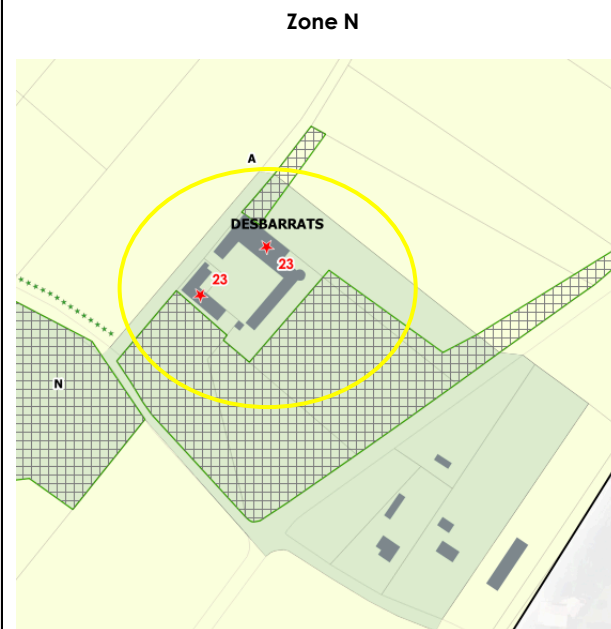


Descriptions

Propriété actuelle de M. Merlaut, ancien maire de BAURECH, le bâtiment daterait de la fin du XVIII^e siècle, alors que le bâtiment d'exploitation serait du XVII^e siècle.

Evolution(s) souhaitée(s)

Protection et conservation du bâti et du parc

Fiche n°23 –**Nom de l'élément patrimonial : Desbarrats****Lieu-dit ou adresse : Desbarrats****Renseignements cadastraux : B590 et 591****Extrait du zonage du PLU projet****Extrait de la photo aérienne - Géoportail****Descriptions**

Immeuble paraissant dater du XVII^e siècle. Belle maison de maître avec un jardin entouré d'allées de charmes.

Evolution(s) souhaitée(s)

Protection et conservation du bâti et du parc