

SAINT-CAPRAIS-DE- BORDEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

5.0 Règlement

Révision du PLU prescrite par D.C.M du 01/03/2021

Projet de PLU arrêté par D.C.M du 20/02/2025

Dossier soumis à Enquête Publique du 2/06/2025 au 4/07/2025

PLU approuvé par D.C.M du 16/10/2025





SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	5
1.1. Champs d'application	6
1.2. Division du territoire en zones	6
1.3. Dispositions applicables aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif	8
1.4. Dispositions applicables à certains travaux.....	8
1.5. Patrimoine bâti ou paysager a préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	9
1.6. Patrimoine naturel ou paysager a préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme .	10
1.7. Le risque mouvement de terrain.....	11
1.8. Le risque de retrait-gonflement des argiles	11
1.9. Les remontées des nappes	11
1.10. Assainissement des eaux usées	11
1.11. Eaux pluviales	12
1.12. Périmètre de protection d'un édifice classé ou inscrit Monument Historique.....	12
1.13. Vestiges archéologiques	13
1.14. Droit de préemption	13
1.15. Emplacements réservés.....	13
1.16. Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	13
1.17. Bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination	14
1.18. Recul des constructions hors agglomération le long des voies départementales et accès	14
1.19. Disposition en matière de stationnement	15
1.20. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre	17
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ZONE PAR ZONE	19
ZONE UA.....	21
ZONE UB	35
ZONE UC	49
ZONE UD	63
ZONE UH	77
ZONE UE	91

ZONE UY	101
ZONE UX	111
ZONE 1AUY	121
ZONE 1AUE	131
ZONE 2AU	141
ZONE A	143
ZONE N	157
ANNEXES	171
ANNEXE 1 : LEXIQUE	173
ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE LOCAL (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)	187
ANNEXE 3 : REPERAGE DES COURS D'EAU SUR LESQUELS S'APPLIQUENT UN RECU.....	193
ANNEXE 4 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	195
ANNEXE 5 : LE GUIDE DES CLÔTURES.....	198
ANNEXE 6 : NUANCIER DE COULEURS.....	200
ANNEXE 7 : PALLETTE VEGETALE	204



DISPOSITIONS GENERALES

1.1. CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de Saint Caprais de Bordeaux.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.151-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Avertissement : les références et rappels aux dispositions réglementaires ou législatives cités dans le règlement sont ceux applicables au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

En cas de modification ultérieure de ces références, les nouvelles références sont à prendre en compte en lieu et place de celles figurant dans le présent règlement.

1.1.1. DEROGATIONS ET ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune adaptation mineure ou dérogation autre que celles prévues par le Code de l'Urbanisme (article L152-3 à L152-6).

1.1.2. AUTRES LEGISLATIONS

Se superposent aux règles de PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, etc.

Les autorisations d'urbanisme délivrées sur la base du PLU ne remettent pas en cause les contraintes et dispositions issues des autres législations.

1.1.3. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol, instituées par l'autorité publique dans un but d'intérêt général.

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;
- soit, plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Les servitudes d'utilité publique s'imposent aux documents d'urbanisme et doivent être annexées au PLU. Cette annexion conditionne leur opposabilité aux demandes d'autorisation d'occupation du sol, lorsqu'elles n'ont pas été publiées sur le Géoportail National de l'Urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire sont annexées au présent PLU.

1.2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU délimite des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones naturelles, agricoles et forestières à protéger.

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

1.2.1. LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines « U » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics

existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

UA	Zone urbaine et urbanisable de mixité fonctionnelle (habitat, commerce, équipements,...) Forme urbaine compacte et dense avec bâti traditionnel du centre bourg.
UB	Zone urbaine et urbanisable majoritairement dédiée à de l'habitat. Zone urbaine qui peut gagner en compacité en favorisant des implantations plus proches des emprises publiques et des limites séparatives.
UC	Zone urbaine et urbanisable à vocation résidentielle (habitat), souvent de type pavillonnaire avec faible compacité en extension du bourg.
UD	Zone urbaine à vocation résidentielle (habitat), souvent de type pavillonnaire avec très faible compacité mais d'urbanisation limitée. Le règlement assure l'extension des constructions uniquement, au regard des morphologies parcellaires. Ces zones correspondent aux zones de constructions isolées du SCOT de l'Aire Métropolitaine bordelaise
UE	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif
UH	Zone urbaine existante mais d'urbanisation limitée (extension, annexe et piscine seules autorisées) au regard du patrimoine bâti.
UX	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités artisanales, d'entrepôt, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Elle comprend à la tonnellerie Demptos.
UY	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôt, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de Limancet.

1.2.2. LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 2AU 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 intercommunal.

Ces zones sont :

1AUE	Zone ouverte à l'urbanisation à destination principale d'accueil de nouveaux équipements publics et/ou d'intérêt collectif : nouveau groupe scolaire
1AUy	Secteur de développement de services.
2AU	Secteurs fermés à l'urbanisation, qui nécessiteront une procédure de révision du PLU pour basculer en zone 1AU sous réserve de la justification des besoins et des capacités à la réaliser

1.2.3. LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles « A » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend plusieurs secteurs particuliers :

- **un secteur Ace**, correspondant aux activités particulières de centre équestre ;
- **un secteur Ap**, correspondant aux espaces agricoles dont la vocation agricole des terres doit être maintenue, et devant être protégée de toute construction nouvelle y compris à usage agricole au regard de la qualité paysagère du site.
- **un secteur Ax**, permettant la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural (extension et annexe des constructions existantes).
- **un secteur At**, correspondant aux espaces où les d'hébergement touristique sont autorisées.

1.2.4. LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R.151-25 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs secteurs particuliers :

- **un secteur Ne**, correspondant aux équipements ou installations publics présents et qu'il convient de gérer ;
- **un secteur Np**, correspondant aux espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères et/ou écologiques ;
- **Un secteur Nt**, correspondant aux espaces d'hébergement touristique.

1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (articles L.151-11 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à certaines règles notamment du chapitre « Caractéristiques urbaines architecturales, environnementales et paysagères » de toutes les zones du PLU.

1.4. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Permis de démolir

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir **dans toutes les zones du PLU**, le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir par délibération du conseil municipal lors de l'approbation du PLU.

Edification des clôtures

Les clôtures doivent être précédées de la délivrance d'une déclaration préalable **dans les zones urbaines et à urbaniser**, le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration par délibération du conseil municipal lors de l'approbation du PLU.

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.

Travaux sur bâti existant

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

1.5. PATRIMOINE BATI OU PAYSAGER A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulière du service instructeur. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte urbain.

L'annexe précise l'identification des éléments à protéger, à mettre en valeur, à requalifier et les prescriptions qui s'applique.

1.5.1. REGLES GENERALES

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

1.5.2. REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI A PRESERVER

Les bâtiments et formes urbaines remarquables repérés sur le plan de zonage par un symbole, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans compromettre pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
 - Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
 - 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, et notamment les supports publicitaires ;
 - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

Dans les secteurs et espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont interdits toutes les nouvelles constructions et travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité architecturale, paysagère et écologiques de ces espaces. Seuls les travaux pour des extensions des constructions existantes, de piscine et d'annexes de moins de 30m² d'emprise au sol, ou les travaux nécessaires à la restauration, ou ceux nécessaires à la valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire le patrimoine et les milieux présents.

1.5.3. REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE A PRESERVER

Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

1.6. PATRIMOINE NATUREL OU PAYSAGER A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme permet :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

1.6.1. REGLES GENERALES

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément identifié en application du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'Urbanisme.

1.6.2. REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE A PRESERVER

1.6.2.1. Cas des éléments identifiés comme « haies ou alignement d'arbres »

L'entité « haie ou alignement d'arbres » identifiée au titre de l'article L.151-23 CU doit être conservée. Les coupes et abattages sont interdits sauf pour des raisons de sécurité publique, sanitaires, de gestion ou de restauration paysagère et/ou écologique, ou des missions de services publics et d'intérêt général. Les travaux ne doivent pas compromettre la préservation ou l'entretien de ces éléments. La suppression (même partielle) de ces éléments devra faire l'objet d'une compensation de 1 pour 1 et répondre aux critères cumulés suivants :

- La compensation sera réalisée prioritairement en continuité des sujets conservés (compensation « hors site » devant être dûment justifiée), et permettant de retrouver l'effet d'alignement de l'entité boisée linéaire désignée ;
- La compensation sera réalisée par la plantation de sujet de qualité *a minima* équivalente sur le plan paysager et/ou écologique, et sans utilisation d'espèces présentant un caractère exotique et/ou envahissant.

1.6.2.2. Cas des éléments identifiés comme « zones humides »

Les zones humides concernées ont été identifiées lors d'investigations écologiques.

Sur ces dernières, seuls sont autorisés les travaux, aménagements et mesures de gestion permettant leur préservation, leur restauration ou leur réhabilitation. Leur drainage est interdit.

1.6.2.3. Cas des éléments identifiés comme « patrimoine naturel »

Les éléments identifiés doivent être préservés et gérés de façon à permettre leur conservation. Seuls sont autorisés les travaux, aménagements et mesures de gestion contribuant à la préservation et/ou l'amélioration et/ou la restauration/réhabilitation des milieux concernés, ainsi qu'à leur mise en valeur sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité écologique et/ou paysagère des milieux.

1.7. LE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

Dans les zones définies dans le PLU, des mouvements de terrains, des carrières et des cavités sont identifiés sur le plan de zonage. Dans ces secteurs de risque, toutes constructions nouvelles et extensions sont interdites.

1.8. LE RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire communal est soumis à des risques de retrait-gonflement des argiles.

Le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de PLU.

1.9. LES REMONTEES DES NAPPES

Le territoire est concerné par l'aléa d'inondation par remontée de nappes souterraines. La cartographie de prédisposition à cet aléa est présentée en annexe du PLU. Sur les secteurs potentiellement sujet à l'aléa, il importe au pétitionnaire de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines dispositions constructives pourront être adoptées en prévention telles que l'élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et/ou sous-sol...

1.10. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme au règlement du Service Public d'Assainissement non Collectif (SPANC) et respectant les normes en vigueur, afin de proscrire toute évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme présentant un risque avéré de pollution de l'environnement ou un danger pour la santé des personnes (tel que défini par la réglementation en vigueur), il est demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

1.11. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement par infiltration sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha, pour une période de retour de 30 ans au minimum.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (ex : noues, fossés, bassins à ciel ouvert, toitures stockantes...) doivent être privilégiées.

Afin de participer à l'économie globale de la ressource en eau, sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction devra installer un système de récupération des eaux pluviales de toitures, qui sera enterré ou intégré à la construction. L'eau ainsi retenue, non destinée à la consommation humaine, pourra être utilisée à des usages extérieurs domestiques ou assimilés (arrosage des espaces verts, jardinage, nettoyage des terrasses, trottoirs et espaces publics, nettoyage des véhicules...), ou à des process industriels et agricoles ne nécessitant pas d'eau potable, ou encore de lutte contre les incendies, par exemple.

Afin de participer à la préservation de la ressource en eau, pour toute demande d'urbanisme concernant un projet d'extension, de réhabilitation et de changement de destination, il pourra être demandé l'installation d'un système de récupération des eaux pluviales de toitures.

Le busage n'est autorisé que pour les accès des véhicules.

La transformation d'un fossé en drain est interdite.

Afin de favoriser le cycle de l'eau et œuvrer à la réduction des ruissellements urbain notamment, pour toute demande d'urbanisme concernant un projet de création, d'extension, de réhabilitation, ou de changement de destination, il pourra être demandé la désimperméabilisation (en tout ou partie) de surfaces dont l'usage ne nécessite pas l'imperméabilité des sols et/ou pouvant être substituée par des revêtements perméables.

Les comblements de mares, étangs, plans d'eau..., sont interdits.

1.12. PERIMETRE DE PROTECTION D'UN EDIFICE CLASSE OU INSCRIT MONUMENT HISTORIQUE

Selon les dispositions de l'article L621-32 du Code de Patrimoine qui prévoient qu'aux abords des Monuments Historiques, tous travaux, même non soumis à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration et sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il existe deux types d'abords de monuments historiques :

1) Périmètre délimité des abords (PDA) :

La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans le périmètre délimité en fonction des enjeux patrimoniaux.

Un périmètre délimité des abords peut être commun à plusieurs monuments historiques.

2) Covisibilité à moins de cinq cents mètres :

À défaut de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique aux immeubles, bâtis ou non bâtis, qui sont visibles du monument historique ou visibles en même temps que lui (covisibilité) et qui sont situés à moins de cinq cents mètres du monument historique. Il appartient à l'architecte des Bâtiments de France d'établir le lien de covisibilité.

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ou dans un PDA, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable. Les clôtures sont soumises à déclaration.

Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

1.13. VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Conformément aux dispositions du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

Selon l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme : « 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 ».

1.14. DROIT DE PREEMPTION

Un plan intégré en annexe du présent PLU délimite les périmètres concernés par le Droit de Préemption Urbain. Ce droit permet à la collectivité de se substituer à l'acquéreur potentiel d'un bien immobilier (bâti ou non) mis en vente.

Le plan sera intégré lors de l'approbation du présent PLU et reprendra l'ensemble des zones U et AU du zonage.

1.15. EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés donne les informations suivantes pour chaque emplacement réservé : numéro de référence, objet, bénéficiaire, surface estimée.

Au titre de l'article 152-2 du Code de l'Urbanisme, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

1.16. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont délimités au règlement graphique.

Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces Orientations d'Aménagement et de Programmation. Toutefois, les OAP comportent une dimension réglementaire qui est précisée dans chaque OAP (tableau colonne rouge).

1.17. BATIMENTS QUI PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments pouvant changer de destination au sein de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) sont repérés sur le règlement graphique.

La liste des bâtiments susceptibles de changer de destination au sein de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) est annexée au présent règlement (cf. annexe : Liste des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme).

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les changements de destination de ces bâtiments seront soumis :

- dans la zone agricole (A), à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
- dans la zone naturelle (N) à l'avis conforme de Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

1.18. REcul DES CONSTRUCTIONS HORS AGGLOMERATION LE LONG DES VOIES DEPARTEMENTALES ET ACCES

		Recul hors agglomération par rapport l'axe (m)		Accès	
Type de RD		Habitations	Autres Constructions	Hors agglomération	En agglomération
Section de route classée à Grande Circulation (RGC) par le décret n°2010-578		75 m Exception maximale en cas d'étude L.11-8 du Code de l'Urbanisme		Nouveaux accès strictement interdits pour des raisons de visibilité et de sécurité	Nouveaux accès autorisés, sous conditions de visibilité et de sécurité suffisantes
Cat. 1 (Fonction de transit)		35m	25m	Nouveaux accès interdits, sauf enclave et absence de solution alternative, sous conditions de visibilité et de sécurité suffisantes	
Cat. 2 (Fonction de transit)	RD14 RD 115	25m	20m	Exceptions sous conditions pour les zones déjà bâties et les zones urbaines : - Etude spécifique nécessaire, - Pas de développement linéaire de l'urbanisation.	
Cat. 3 (Desserte locale)		15m	10m	Nouveaux accès possibles sous réserve de conditions	

Cat. 4 (desserte locale)	RD 14E1 RD 121E8	10m	8m	spécifiques de sécurité et de visibilité	
Toutes les Routes Départementales	Nuisances à prendre en compte au regard de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme			Avis conforme nécessaire du Centre Routier Départemental du Libournais lors des demandes d'autorisation d'accès Urbanisation linéaire très fortement déconseillée (compatibilité avec l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme)	

1.19. DISPOSITION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Pour les nouvelles constructions, hors opération d'ensemble : Au minimum 3 places par logement. Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements : Au minimum 2 places par logement et 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement pour les constructions nouvelles
	Hébergement	1 place de stationnement par tranche de trois lits d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Commerce de détail : 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure) + 1 place minimum de stationnement par employé/ salarié Artisanat : 1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher sans être inférieur à 3 places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure). + 1 place minimum de stationnement par employé/ salarié
	Restauration	1 place par tranche de 10 m ² de surface de plancher de la totalité du bâtiment : salle, cuisine, stockage, ... (arrondie à la valeur supérieure). + 1 place minimum de stationnement par employé / salarié
	Commerce de gros	- 2 places par tranche de 80 m ² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m ² .

	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
	Cinéma	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	Hôtels	1 place par chambre (arrondie à la valeur supérieure). + 1 place minimum de stationnement par employé / salarié
	Autres hébergements touristiques	1 place pour 4 personnes calculées sur la capacité d'accueil.
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction. Activités à vocation de loisirs 1 place par tranche de cinq personnes, calculée sur la capacité d'accueil (arrondie à la valeur supérieure).

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure). + 1 place minimum de stationnement par employé / salarié
	Entrepôt	1 place minimum de stationnement par employé / salarié
	Bureau	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).
	Centre de congrès et d'exposition	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Calcul de la surface d'un emplacement pour une voiture : 25m² soit 5m X 2,5m² pour une place avec les dégagements, aire de retournement.

Concernant le stationnement vélo, selon l'arrêté du 30 juin 2022, précisant les modalités d'application de la loi d'orientation des mobilités (LOM), il est imposé la réalisation d'1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales, et de 2 emplacements à partir de 3 pièces principales.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

- pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100m² : 1m² par tranche complète de 50m² de surface de plancher ou 1 emplacement vélo pour 5 employés ;
- pour les équipements : 1 emplacement vélo pour 30m² de locaux ou 30 emplacements pour 100 usagers.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

1.20. CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

La Gironde est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral de 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres à l'échelle du département. Ce dernier donne pour plusieurs tronçons d'infrastructures, le classement dans une des 5 catégories définies de façon réglementaire, ainsi que la largeur des secteurs affectés par le bruit, et le type de tissu urbain.

La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux est concernée par ces dispositions. Pour consulter la cartographie du classement sonore des infrastructures de transport terrestre et l'arrêté préfectoral associé, les pétitionnaires doivent se reporter aux annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure, est précisée dans le tableau ci-après.

NIVEAU SONORE DE RÉFÉRENCE L _{Aeq} (6 h-22 h) en dB(A)	NIVEAU SONORE DE RÉFÉRENCE L _{Aeq} (22 h-6 h) en dB(A)	CATÉGORIE DE l'infrastructure	LARGEUR MAXIMALE DES SECTEURS affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (1)
L > 81	L > 76	1	d = 300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	d = 250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	d = 100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	d = 30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	d = 10 m
(1) Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2, comptée de part et d'autre de l'infrastructure			

Ce classement sonore a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction concernée par cette réglementation, et érigée dans un secteur de nuisance sonore. En ce sens, l'isolement requis est une règle de construction à part entière, dont le non-respect engage la responsabilité du titulaire du permis de construire.

Les constructions concernées par l'application du classement sonore, ainsi que les références réglementaires portant sur l'isolement acoustique minimum attendu sur ces constructions, sont précisées dans l'arrêté préfectoral girondin figurant dans les annexes du PLU.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ZONE PAR ZONE

ZONE UA

1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	* Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives, pollution de l'air, des eaux, des sols,... ; insertion du bâti, des stationnements et des zones de stockage,...).
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisés sous conditions	* Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage.
	Restauration		
	Commerce de gros	Autorisé sous conditions	* Les constructions destinées au commerce de gros sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives, pollution de l'air, des eaux, des sols,... ; insertion du bâti, des stationnements et des zones de stockage,...).
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Cinéma		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	* Les constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage.
	Entrepôt	X	* La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être

			compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage.
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisés sous conditions	* Les constructions destinées à la cuisine dédiée à la vente en ligne ou portage à domicile sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage.

* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	X	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles / Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>	Autorisés sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement ; dans cette marge, la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

1.1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1.1.2.1. Prescriptions applicables aux rez de chaussée des constructions

Conformément au repérage réalisé sur le plan de zonage et à l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées le long des emprises publiques, sont autorisées à condition que la future destination soit à vocation :

- D'activités de services où s'effectue l'accueil d'un client ;
- De restauration ;
- D'artisanat et commerce de détail ;
- De bureau.

La destination des rez-de-chaussée des constructions nouvelles implantées le long des linéaires repérés sur le plan de zonage et conformément à l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme doit être à destination :

- D'activités de services où s'effectue l'accueil d'un client ;

- De restauration ;
- D'artisanat et commerce de détail ;
- De bureau.

En cas de réhabilitation et d'extension, les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier et d'artisanat, doivent :

- favoriser les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, matériaux et couleurs) ;
- permettre le maintien ou la création d'accès différenciés aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

1.1.2.2. Mixité sociale

Dans le secteur UA, sauf indication contraire portée sur le plan de zonage, les programmes de logements doivent comprendre au moins 50% de Logement Locatif Social tel que défini à l'article L.151-15° du Code de l'Urbanisme.

Dans l'OAP définie en zone UA (Bourg), une servitude de mixité sociale est fixée. Les objectifs de cette SMS est indiquée sur le plan de zonage.

1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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, leur dimension 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.

Comme le permet l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent (1.2.1), ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Excepté dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront respecter les dispositions suivantes.

1.2.1.1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises

En dehors des agglomérations, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales.

Sauf indications contraires portées sur le plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à l'alignement :

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

Un autre recul par rapport à l'alignement peut être admis ou imposé :

- Pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- En vue de préserver l'ordonnancement des constructions sur une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, la construction devra s'aligner sur la construction mitoyenne (accolée ou non).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Toutefois, dans l'OAP en zone UA, pour les opérations de logement social, l'article R.151-21 s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou selon un recul minimal de 5m sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique

1.2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande d'une profondeur de 15m comptés depuis l'alignement (bande A)

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives ;
- Soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 m.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la façade de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant ;
- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 m et 3,50 m au faitage, et que leur emprise au sol n'excède pas 50m² ;
- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Au-delà d'une profondeur de 15m comptés depuis l'alignement (bande B)

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la façade de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant ;
- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale pourront être implantées sur la limite séparative à condition que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 m et 3,50 m au faitage, et que leur emprise au sol n'excède pas 50m² ;
- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Dans les bandes A et B

Dans l'OAP en zone UA, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour le recul des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

Les constructions doivent être implantées, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique :

- Soit sur les limites séparatives ;

- Soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 m.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

1.2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dans une bande d'une profondeur de 15m comptés depuis l'alignement (bande A)

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les annexes et les piscines d'une emprise au sol de moins de 50m².

Au-delà d'une profondeur de 15m comptés depuis l'alignement (bande B)

Une distance de 6 m sera exigée entre deux constructions non contigües.

Dans les bandes A et B

Dans l'OAP en zone UA, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour le recul des constructions les unes par rapport aux autres sur des unités foncières contigües qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La distance minimale entre deux constructions non-contigües dans le périmètre de l'OAP sera au minimum de 0 à 4 mètres sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

1.2.1.4. Emprise au sol

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Dans une bande d'une profondeur de 15m comptés depuis l'alignement (bande A)

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra être supérieure à 80% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans la bande.

Au-delà d'une profondeur de 15m comptés depuis l'alignement (bande B)

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra être supérieure à 20% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans la bande.

Dans les bandes A et B

Dans l'OAP en zone UA, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour l'emprise au sol des constructions dans les unités foncières contigües qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 60% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans l'OAP, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

1.2.1.5. Hauteur des constructions

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Dans une bande d'une profondeur de 1.5m comptés depuis l'alignement (bande A).

La hauteur des constructions est limitée à 8 m à l'égout du toit.

Au-delà d'une profondeur de 1.5m comptés depuis l'alignement (bande B).

La hauteur des constructions est limitée à 3 m à l'égout du toit.

Dans les bandes A et B

Toutefois, il est laissé la possibilité d'une plus grande hauteur lorsque le faîtage et la façade de la nouvelle construction s'alignent sur celui d'une construction mitoyenne (accolée) de plus grande hauteur.

La hauteur des annexes séparées de la construction principale implanté en limite séparative est limitée à 2,50 m à l'égout du toit et 3,50 m au faitage.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.) ;
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans l'OAP en zone UA, pour les opérations de logement social, d'une surface supérieure à 250 m² de surface de plancher, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour la hauteur des constructions dans les unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout du toit, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

1.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au Patrimoine Local).

1.2.2.1. Constructions, extensions ou réhabilitation des constructions contemporaines

Façades

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

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

Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Les baies visibles depuis les voies et emprises publiques seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

Pour les bardages bois, l'aspect bois naturel est toutefois autorisé :

- pour les constructions annexes ;
- pour les volumes secondaires et/ou pour une façade maximum du volume principal de la construction principale.

Les constructions en bois sont autorisées mais les constructions en rondin de bois (fuste) sont interdites.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

Toitures

Pour les toitures, plusieurs matériaux sont admis. La règle d'urbanisme s'applique en fonction de ces matériaux.

Les couvertures en tuiles de terre cuite ou béton seront de teinte terre cuite, ou vieillie, ou claire ou de teintes mélangées ou teintes panachées.

L'usage des tuiles noires, grises ou blanches, et les tuiles de couleurs autres que celles définies à l'alinéa précédent est interdit.

Les pentes seront comprises entre 28 et 35%.

Les couvertures métalliques (zinc, bac acier, ...) : leur pente n'est pas règlementée. Leur teinte sera dans les tons non réfléchissant.

Les couvertures ardoise sont autorisées.

Les toitures plates (terrasses) sont admises. Dans ce cas-là, la toiture terrasse doit être traitée de façon qualitative (végétalisation, membrane, ...).

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et de l'intégration d'une protection solaire.

Sont interdits de rester nus les matériaux de type bitumineux, les caoutchoucs (EPDM), les PVC, les fibrociments, les textiles.

D'autres matériaux type bois, chaume, brande, ... peuvent être admis dans le cadre d'une architecture patrimoniale ou un emploi contemporain utilisant des techniques traditionnelles.

1.2.2.2. Constructions anciennes et traditionnelles (en pierre, ...)

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

Façades

Le dessin, les proportions, les dimensions, les matériaux et les baies des façades doivent s'adapter à l'architecture de la construction, au caractère des lieux et aux façades environnantes.

Les façades en pierre appareillée, en brique apparente, torchis, ... doivent rester naturelles sans adjonction de peintures, films, résines et hydrofuges. La restauration des façades de pierre, ... est réalisée par nettoyage et si nécessaire par le remplacement des éléments altérés. Les remplacements doivent être effectués avec des pierres, galets, matières ... de même type et nature. Le rejointoiement est réalisé avec un mortier de chaux aérienne et sable de la région.

Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

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

Enduit au mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin.

Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Tous les matériaux de caractère précaire sont interdits.

Dans le cas de restauration, les ornements existants sont conservés ou restitués autant que possible, pour les bâtiments identifiés en annexes du règlement.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Ouvertures

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine. Sauf cas particulier, des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges : Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement, et appui ou seuil, en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les linteaux en bois sont autorisés en fonction de la nature de la construction (bâtiment agricole ou dépendance).

Toitures

La toiture (sa forme, ses pentes et les matériaux utilisés) doit s'adapter à l'architecture de la construction au caractère des lieux et au paysage des toitures environnantes.

Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

Les couvertures existantes doivent être conservées, y compris les génoises, corniches et épis de faîtage. Les matériaux d'origine doivent être conservés ou restitués lorsqu'ils ont disparu.

Les restaurations de toitures sont réalisées avec les mêmes matériaux ou de matériaux de réemploi. L'usage des tuiles noires, grises ou blanches, et les tuiles de couleurs est interdit.

Les souches de cheminées anciennes doivent être remontées ou réparées avec les matériaux d'origine.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et de l'intégration d'une protection solaire.

1.2.2.3. Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

Sur voie ou emprise publique ou sur voie privée, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs bahuts, n'excédant pas 1,20 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmontés d'une grille ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.

Les clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée peuvent être doublée d'une clôture végétale composée d'une haie mélangée d'essences locales (cf. cahier de prescriptions des clôtures et liste des essences de la CDC en annexe).

Sont interdits :

- Les haies constituées **uniquement** d'essences à feuillages persistants,
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille ou en maçonnerie enduite. Les éléments de maçonnerie et les enduits seront de teinte pierre de Gironde.

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La rénovation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine.

En cas de destruction ou de démolition, un retour à l'identique des murs devra être prévu.

Il est toutefois interdit de refaire à l'identique de l'existant des clôtures ne correspondant pas au règlement.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits, est interdit. De plus, les matériaux de type PVC, imitations et les bâches en plastique sont interdits.

Les panneaux béton et les panneaux bois sont interdits.

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

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales (cf. liste en annexe) ;
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales.

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La rénovation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine.

Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

1.2.2.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public et insonorisés.

1.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1.2.3.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)

Dans une bande d'une profondeur de 15m comptés depuis l'alignement (bande A)

Au moins 20% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

Au-delà d'une profondeur de 15m comptés depuis l'alignement (bande B)

Au moins 80% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

Dans les bandes A et B

Dans l'OAP en zone UA, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour l'emprise en pleine terre dans les unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

1.2.3.2. Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places et doivent rester perméables.

Les essences pour les plantations doivent être choisies dans la liste des essences végétales issue de la fiche du CAUE en annexe.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés ;
- pour des critères de sécurité ;
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

+

1.2.4. STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

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

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.19 des Dispositions Générales.

En cas de réhabilitation, de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à au paragraphe 1.15 des Dispositions Générales ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

Les changements de destination sans augmentation de surface de plancher ne génèrent pas de création de place de stationnement.

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 50 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 50 m².

Quelle que soit la surface de plancher créée, sans changement de destination, dès lors qu'une aire de stationnement existante est supprimée, il n'est pas fait obligation de la reconstituer sur le terrain d'assiette de la construction existante. Toutefois, cette disposition peut être refusée si le report du stationnement sur les voies ou le domaine public présente un risque pour la sécurité des usagers de ces espaces. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

1.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter aucune gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 m.

À partir de 2 logements créés (opération ou division), un accès commun avec entrées jumelées doit être créé.

À partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

La profondeur de l'accès ou du chemin d'accès est limité à **15 m** ; au-delà cette profondeur, l'accès est considéré comme une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie (largeur de voirie 5 m de largeur minimum).

La voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 m.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 m avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 m.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 m avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 m, aire de retournement non comprise.

De façon exceptionnelle et en lien avec la configuration des terrains ou de l'opération, les voies nouvelles en impasse pourront excéder une longueur de 60 m sans pouvoir toutefois dépasser 100 m au maximum.

1.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

1.3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Eaux pluviales

Cf. Les dispositions générales en matière d'eaux pluviales.

1.3.2.3. Autres réseaux

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

Pour toutes les constructions, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en cas d'impossibilité avérée, en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques. En aucun cas ils ne pourront gêner la visibilité et faire obstacle à la sécurité.

Dans l'attente d'un réseau de chaleur urbain, les nouvelles opérations d'ensemble d'habitations et les équipements publics ou d'intérêt collectif devront prévoir les dispositions nécessaires de réversibilité de la chaufferie (en sous station) et assurer la possibilité de raccordement de cette chaufferie au réseau (accessibilité entre le domaine public et la chaufferie).

1.3.2.4. Réseaux de communications électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations d'ensemble d'habitations devront prévoir les gaines, fourreaux souterrains, chambres, ... nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique jusqu'au domaine public.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

1.3.2.5. Déchets

Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement :

- Soit en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Soit à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération



ZONE UB

1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	* Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives, pollution de l'air, des eaux, des sols,... ; insertion du bâti, des stationnements et des zones de stockage,...).
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisés sous conditions	* Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage.
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Cinéma		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	* Les constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage. * La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage.
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisés sous conditions	* Les constructions destinées à la cuisine dédiée à la vente en ligne sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage.
--	------------------------------------	----------------------------------	---

* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	X	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles / Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>	Autorisés sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des construction existantes doivent respecter un recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle, les extensions des construction existantes doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement ; dans cette marge, la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

1.1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les OAP définies dans la zone UB, une servitude de mixité sociale est fixée pour chacune d'entre elle.

La zone UB est une zone de diversité sociale ; toute opération ou aménagement doit comporter une part de surface de plancher destinée à du logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat et / ou à de l'accession sociale. On entend par logement en accession sociale tout logement qui répond aux critères d'accession sociale tels que définis par le code de la construction et de l'habitation.

Toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, après travaux ou changement de destination à vocation d'habitation doit prévoir entre 25 et 50% minimum de logement en accession sociale.

Dans les OAP définies en zone UB, une servitude de mixité sociale est fixée. Les objectifs de cette SMS est indiquée sur le plan de zonage.

1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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, leur dimension 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.

Comme le permet l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent (1.2.1), ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Excepté dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront respecter les dispositions suivantes.

1.2.1.1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises

En dehors des agglomérations, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales.

Sauf indications contraires portées sur le plan de zonage et le long de la RD 115 (document graphique), les constructions doivent être édifiées selon :

- Soit un recul (façade la plus proche de la voie) minimum de 5 m par rapport à l'alignement ;
- Soit le même recul que les constructions existantes sur les parcelles mitoyennes.

Un autre recul par rapport à l'alignement peut être admis ou imposé :

- Pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- En vue de préserver l'ordonnancement des constructions sur une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, la construction devra s'aligner sur la construction mitoyenne (accolée ou non).
- Pour les piscines qui devront s'implanter avec un recul minimum de 3 m.

Toutefois, dans les OAP en zone UB, pour les opérations comprenant du logement social, l'article R.151-21 s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées selon un recul minimal de 5m sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

1.2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande A)

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives ;
- Soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 m.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant ;
- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 m et 3,50 m au faitage, et que leur emprise au sol n'excède pas 50m² ;
- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Au-delà d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande B)

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la façade de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant ;
- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale pourront être implantées sur la limite séparative à condition que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 m et 3,50 m au faitage, et que leur emprise au sol n'excède pas 50m² ;
- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Dans les bandes A et B

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

Toutefois, dans les OAP en zone UB, pour les opérations comprenant du logement social, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour le recul des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives ;
- Soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 m.

1.2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dans une bande d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bandeA)

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contiguës à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les annexes et les piscines d'une emprise au sol de moins de 50m².

Au-delà d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande B)

Une distance de 8 m sera exigée entre deux constructions non contiguës.

Dans les bandes A et B

Dans les OAP en zone UB, pour les opérations comprenant du logement social, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour le recul entre les constructions non contiguës sur une même unité foncière qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

Les bandes A et B ne s'appliquent pas. La distance minimale entre deux constructions non-contiguës dans le périmètre de l'OAP sera au minimum de 4 mètres sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

1.2.1.4. Emprise au sol

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Dans une bande d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande A)

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra être supérieure à 70% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans la bande.

Au-delà d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande B)

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra être supérieure à 20% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans la bande.

Dans les bandes A et B

Dans les OAP en zone UB, pour les opérations comprenant du logement social, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour l'emprise au sol des constructions dans les unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 60% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans l'OAP, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

1.2.1.5. Hauteur des constructions

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Dans une bande d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande A)

La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.

Au-delà d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande B)

La hauteur des constructions est limitée à 3 m.

Dans les bandes A et B

Toutefois, il est laissée la possibilité d'une plus grande hauteur lorsque le faîtage et la façade de la nouvelle construction s'alignent sur celui d'une construction mitoyenne (accolée) de plus grande hauteur.

La hauteur des annexes séparées de la construction principale implanté en limite séparative est limitée à 2,50 m à l'égout du toit et 3,50 m au faîtage.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

Dans les OAP en zone UB, pour les opérations comprenant du logement social, d'une surface supérieure à 250 m² de surface de plancher, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour la hauteur des constructions dans les unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La hauteur des constructions est limitée à 7 et 10 mètres à l'égout du toit, en fonction des secteurs définis dans les OAP et si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

1.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au Patrimoine Local).

Excepté dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront respecter les dispositions suivantes.

1.2.2.1. Constructions, extensions ou réhabilitation des constructions contemporaines

Façades

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

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

Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Les baies visibles depuis les voies et emprises publiques seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur), sauf pour les opérations de logements collectifs.

Pour les bardages bois, l'aspect bois naturel est toutefois autorisé :

- pour les constructions annexes ;
- pour les volumes secondaires et/ou pour une façade maximum du volume principal de la construction principale.

Les constructions en bois sont autorisées mais les constructions en rondin de bois (fuste) sont interdites.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

Toitures

Pour les toitures, plusieurs matériaux sont admis. La règle d'urbanisme s'applique en fonction de ces matériaux.

Les couvertures en tuiles de terre cuite ou béton seront de teinte terre cuite, ou vieillie, ou claire ou de teintes mélangées ou teintes panachées.

L'usage des tuiles noires, grises ou blanches, et les tuiles de couleurs autres que celles définies à l'alinéa précédent est interdit.

Les pentes seront comprises entre 28 et 35%.

Les couvertures métalliques (zinc, bac acier, ...) : leur pente n'est pas règlementée. Leur teinte sera dans les tons non réfléchissant.

Les couvertures ardoise sont autorisées.

Les toitures plates (terrasses) sont admises. Dans ce cas-là, la toiture terrasse doit être traitée de façon qualitative (végétalisation, membrane, ...).

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et de l'intégration d'une protection solaire.

Sont interdits de rester nus les matériaux de type bitumineux, les caoutchoucs (EPDM), les PVC, les fibrociments, les textiles.

D'autres matériaux type bois, chaume, brande, ... peuvent être admis dans le cadre d'une architecture patrimoniale ou un emploi contemporain utilisant des techniques traditionnelles.

1.2.2.2. Constructions anciennes et traditionnelles (en pierre, ...)

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

Façades

Le dessin, les proportions, les dimensions, les matériaux et les baies des façades doivent s'adapter à l'architecture de la construction, au caractère des lieux et aux façades environnantes.

Les façades en pierre appareillée, en brique apparente, torchis, ... doivent rester naturelles sans adjonction de peintures, films, résines et hydrofuges. La restauration des façades de pierre, ... est réalisée par nettoyage et si nécessaire par le remplacement des éléments altérés. Les remplacements doivent être effectués avec des pierres, galets, matières ... de même type et nature. Le rejointoiement est réalisé avec un mortier de chaux aérienne et sable de la région.

Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

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

Enduit au mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin.

Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Tous les matériaux de caractère précaire sont interdits.

Dans le cas de restauration, les ornements existants sont conservés ou restitués autant que possible, pour les bâtiments identifiés en annexes du règlement.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Ouvertures

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges : Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement, et appui ou seuil, en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les linteaux en bois sont autorisés en fonction de la nature de la construction (bâtiment agricole ou dépendance).

Toitures

La toiture (sa forme, ses pentes et les matériaux utilisés) doit s'adapter à l'architecture de la construction au caractère des lieux et au paysage des toitures environnantes.

Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

Les couvertures existantes doivent être conservées, y compris les génoises, corniches et épis de faîtage. Les matériaux d'origine doivent être conservés ou restitués lorsqu'ils ont disparu.

Les restaurations de toitures sont réalisées avec les mêmes matériaux ou de matériaux de réemploi. L'usage des tuiles noires, grises ou blanches, et les tuiles de couleurs est interdit.

Les souches de cheminées anciennes doivent être remontées ou réparées avec les matériaux d'origine.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et de l'intégration d'une protection solaire.

1.2.2.3. Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :

Sur voie ou emprise publique ou sur voie privée, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs bahuts, n'excédant pas 1,20 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmontés d'une grille ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.

Les clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée peuvent être doublée d'une clôture végétale composée d'une haie mélangée d'essences locales (cf. cahier de prescriptions des clôtures et liste des essences de la CDC en annexe).

Sont interdits :

- Les haies constituées **uniquement** d'essences à feuillages persistants,
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille ou en maçonnerie enduite. Les éléments de maçonnerie et les enduits seront de teinte pierre de Gironde.

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La rénovation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine.

En cas de destruction ou de démolition, un retour à l'identique des murs devra être prévu.

Il est toutefois interdit de refaire à l'identique de l'existant des clôtures ne correspondant pas au règlement.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits, est interdit. De plus, les matériaux de type PVC, imitations et les bâches en plastique sont interdits.

Les panneaux béton et les panneaux bois sont interdits.

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

Clôtures sur limite séparative

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales ;
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales.

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La rénovation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine.

Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

1.2.2.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

1.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1.2.3.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)

Dans une bande d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande A)

Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

Au-delà d'une profondeur de 20m comptés depuis l'alignement (bande B)

Au moins 80% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

Dans les bandes A et B

Dans les OAP en zone UB, pour les opérations comprenant du logement social, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour l'emprise en pleine terre dans les unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

1.2.3.2. Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places et doivent rester perméables.

Les essences pour les plantations doivent être choisies dans la liste des essences végétales issue de la fiche du CAUE en annexe.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

1.2.4. STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

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

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.19 des Dispositions Générales.

En cas de réhabilitation, de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à au paragraphe 1.15 des Dispositions Générales ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

Les changements de destination sans augmentation de surface de plancher ne génèrent pas de création de place de stationnement.

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 50 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 50 m².

Quelle que soit la surface de plancher créée, sans changement de destination, dès lors qu'une aire de stationnement existante est supprimée, il n'est pas fait obligation de la reconstituer sur le terrain d'assiette de la construction existante. Toutefois, cette disposition peut être refusée si le report du stationnement sur les voies ou

le domaine public présente un risque pour la sécurité des usagers de ces espaces. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

1.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1.3.1. **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter aucune gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 m.

À partir de 2 logements créés (opération ou division), un accès commun avec entrées jumelées doit être créé.

À partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

La profondeur de l'accès ou du chemin d'accès est limité à **15 m** ; au-delà de cette profondeur, l'accès est considéré une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie.

La voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 m.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 m avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 m.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 m avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 m, aire de retournement non comprise.

De façon exceptionnelle et en lien avec la configuration des terrains ou de l'opération, les voies nouvelles en impasse pourront excéder une longueur de 60 m sans pouvoir toutefois dépasser 100 m au maximum.

1.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

1.3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Eaux pluviales

Cf. Les dispositions générales en matière d'eaux pluviales.

1.3.2.3. Autres réseaux

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

Pour toutes les constructions, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

Dans l'attente d'un réseau de chaleur urbain, les nouvelles opérations d'ensemble d'habitations et les équipements publics ou d'intérêt collectif devront prévoir les dispositions nécessaires de réversibilité de la chaufferie (en sous station) et assurer la possibilité de raccordement de cette chaufferie au réseau (accessibilité entre le domaine public et la chaufferie).

1.3.2.4. Réseaux de communications électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations d'ensemble d'habitations devront prévoir les gaines, fourreaux souterrains, chambres, ... nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique jusqu'au domaine public.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

1.3.2.5. Déchets

Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement :

- Soit en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Soit à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération



ZONE UC

1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	* Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives, pollution de l'air, des eaux, des sols,... ; insertion du bâti, des stationnements et des zones de stockage,...).
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisés sous conditions	* Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage.
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Cinéma		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	* Les constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage. * La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage.
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisés sous conditions	* Les constructions destinées à la cuisine dédiée à la vente en ligne sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage.
--	------------------------------------	----------------------------------	---

* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars	X	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles / Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisés sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

1.1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les OAP définies dans la zone UC, une servitude de mixité sociale est fixée pour chacune d'entre elle.

1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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, leur dimension 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.

Comme le permet l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent (1.2.1), ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Excepté dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront respecter les dispositions suivantes.

1.2.1.1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises

En dehors des agglomérations, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales.

En agglomération et sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées selon :

- Un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement,
- Le même recul que les constructions existantes sur les parcelles mitoyennes.

Un autre recul par rapport à l'alignement peut être admis ou imposé :

- Pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- En vue de préserver l'ordonnancement des constructions sur une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, la construction devra s'aligner sur la construction mitoyenne (accolée ou non).
- Pour les piscines qui devront s'implanter avec un recul minimum de 3 m.

Toutefois, dans l'OAP en zone UC, pour les opérations de logement social, l'article R.151-21 s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou selon un recul minimal de 5m sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

1.2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande d'une profondeur de 25m comptés depuis l'alignement (bande A)

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 m.
- Soit à une distance minimale de 3 m vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.
- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale pourront être implantées sur la limite séparative à condition que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 m et 3,50 m au faitage, et que leur emprise au sol n'excède pas 50m² ;
- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Au-delà d'une profondeur de 25m comptés depuis l'alignement (bande B)

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.
- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale pourront être implantées sur la limite séparative à condition que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 m et 3,50 m au faitage, et que leur emprise au sol n'excède pas 50m² ;
- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Dans les bandes A et B

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

Dans l'OAP en zone UC, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour le recul des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives ;
- Soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 m.

1.2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dans une bande d'une profondeur de 25m comptés depuis l'alignement (bandeA)

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Au-delà d'une profondeur de 25m comptés depuis l'alignement (bande B)

Une distance de 6 m sera exigée entre deux constructions non contiguës.

Dans les bandes A et B

Dans l'OAP en zone UC, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour le recul des constructions les unes par rapport aux autres sur des unités foncières

contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La distance minimale entre deux constructions non-contiguës dans le périmètre de l'OAP sera au minimum de 0 à 4 mètres sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

1.2.1.4. Emprise au sol

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Dans une bande d'une profondeur de 25m comptés depuis l'alignement (bande A)

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra être supérieure à 60% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans la bande de constructibilité.

Au-delà d'une profondeur de 25m comptés depuis l'alignement (bande B)

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 20% de la bande de constructibilité.

Dans les bandes A et B

Dans l'OAP en zone UC, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour l'emprise au sol des constructions dans les unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 60% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans l'OAP, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

1.2.1.5. Hauteur des constructions

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Dans une bande d'une profondeur de 25m comptés depuis l'alignement (bande A)

La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.

Au-delà d'une profondeur de 25m comptés depuis l'alignement (bande B)

La hauteur des constructions est limitée à 3 m.

Dans les bandes A et B

Toutefois, il est laissé la possibilité d'une plus grande hauteur lorsque le faîtage et la façade de la nouvelle construction s'alignent sur celui d'une construction mitoyenne (accolée) de plus grande hauteur.

La hauteur des annexes séparées de la construction principale implanté en limite séparative est limitée à 2,50 m à l'égout du toit et 3,50 m au faîtage.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

Dans l'OAP en zone UC, pour les opérations de logement social, d'une surface supérieure à 250 m² de surface de plancher, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour la hauteur des constructions dans le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

1.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au Patrimoine Local).

1.2.2.1. Constructions, extensions ou réhabilitation des constructions contemporaines

Façades

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

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

Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Les baies visibles depuis les voies et emprises publiques seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

Pour les bardages bois, l'aspect bois naturel est toutefois autorisé :

- pour les constructions annexes,
- pour les volumes secondaires et/ou pour une façade maximum du volume principal de la construction principale.

Les constructions en bois sont autorisées mais les constructions en rondin de bois (fuste) sont interdites.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

Toitures

Pour les toitures, plusieurs matériaux sont admis. La règle d'urbanisme s'applique en fonction de ces matériaux.

Les couvertures en tuiles de terre cuite ou béton seront de teinte terre cuite, ou vieillie, ou claire ou de teintes mélangées ou teintées panachées.

L'usage des tuiles noires, grises ou blanches, et les tuiles de couleurs autres que celles définies à l'alinéa précédent est interdit.

Les pentes seront comprises entre 28 et 35%.

Les couvertures métalliques (zinc, bac acier, ...) : leur pente n'est pas réglementée. Leur teinte sera dans les tons non réfléchissant.

Les couvertures ardoise sont autorisées.

Les toitures plates (terrasses) sont admises. Dans ce cas-là, la toiture terrasse doit être traitée de façon qualitative (végétalisation, membrane, ...).

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et de l'intégration d'une protection solaire.

Sont interdits de rester nus les matériaux de type bitumineux, les caoutchoucs (EPDM), les PVC, les fibrociments, les textiles.

D'autres matériaux type bois, chaume, brande, ... peuvent être admis dans le cadre d'une architecture patrimoniale ou un emploi contemporain utilisant des techniques traditionnelles.

1.2.2.2. Constructions anciennes et traditionnelles (en pierre, ...)

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

Façades

Le dessin, les proportions, les dimensions, les matériaux et les baies des façades doivent s'adapter à l'architecture de la construction, au caractère des lieux et aux façades environnantes.

Les façades en pierre appareillée, en brique apparente, torchis, ... doivent rester naturelles sans adjonction de peintures, films, résines et hydrofuges. La restauration des façades de pierre, ... est réalisée par nettoyage et si nécessaire par le remplacement des éléments altérés. Les remplacements doivent être effectués avec des pierres, galets, matières ... de même type et nature. Le rejointoiement est réalisé avec un mortier de chaux aérienne et sable de la région.

Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

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

Enduit au mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin.

Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Tous les matériaux de caractère précaire sont interdits.

Dans le cas de restauration, les ornements existants sont conservés ou restitués autant que possible, pour les bâtiments identifiés en annexes du règlement.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Ouvertures

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les

fenêtres sont toujours plus hautes que larges : Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement, et appui ou seuil, en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les linteaux en bois sont autorisés en fonction de la nature de la construction (bâtiment agricole ou dépendance).

Toitures

La toiture (sa forme, ses pentes et les matériaux utilisés) doit s'adapter à l'architecture de la construction au caractère des lieux et au paysage des toitures environnantes.

Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

Les couvertures existantes doivent être conservées, y compris les génoises, corniches et épis de faîtage. Les matériaux d'origine doivent être conservés ou restitués lorsqu'ils ont disparu.

Les restaurations de toitures sont réalisées avec les mêmes matériaux ou de matériaux de réemploi. L'usage des tuiles noires, grises ou blanches, et les tuiles de couleurs est interdit.

Les souches de cheminées anciennes doivent être remontées ou réparées avec les matériaux d'origine.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et de l'intégration d'une protection solaire.

1.2.2.3. Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :

Sur voie ou emprise publique ou sur voie privée, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- Les clôtures ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres) sans excéder 1,60 mètre de hauteur.
- Les clôtures en grillage (souple ou rigide) doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Les clôtures végétales composées d'une haie mélangée d'essences locales.

Les clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée peuvent être doublée d'une clôture végétale composée d'une haie mélangée d'essences locales (cf. cahier de prescriptions des clôtures et liste des essences de la CDC en annexe).

Sont interdits :

- Les haies constituées **uniquement** d'essences à feuillages persistants,
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille ou en maçonnerie enduite. Les éléments de maçonnerie et les enduits seront de teinte pierre de Gironde.

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La rénovation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine.

En cas de destruction ou de démolition, un retour à l'identique des murs devra être prévu.

Il est toutefois interdit de refaire à l'identique de l'existant des clôtures ne correspondant pas au règlement.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits, est interdit. De plus, les matériaux de type PVC, imitations et les bâches en plastique sont interdits.

Les panneaux béton et les panneaux bois sont interdits.

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

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales ;
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales.

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La rénovation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine.

Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

1.2.2.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

1.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1.2.3.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)

Dans une bande d'une profondeur de 25m comptés depuis l'alignement (bande A)

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

Au-delà d'une profondeur de 25m comptés depuis l'alignement (bande B)

Au moins 80% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

Dans les bandes A et B

Dans l'OAP en zone UC, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour l'emprise en pleine terre dans le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

1.2.3.2. Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places et doivent rester perméables.

Les essences pour les plantations doivent être choisies dans la liste des essences végétales issue de la fiche du CAUE en annexe).

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

1.2.4. STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

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

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.19 des Dispositions Générales.

En cas de réhabilitation, de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à au paragraphe 1.15 des Dispositions Générales ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

Les changements de destination sans augmentation de surface de plancher ne génèrent pas de création de place de stationnement.

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 50 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 50 m².

Quelle que soit la surface de plancher créée, sans changement de destination, dès lors qu'une aire de stationnement existante est supprimée, il n'est pas fait obligation de la reconstituer sur le terrain d'assiette de la construction existante. Toutefois, cette disposition peut être refusée si le report du stationnement sur les voies ou le domaine public présente un risque pour la sécurité des usagers de ces espaces. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

1.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1.3.1. **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter aucune gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 m.

À partir de 2 logements créés (opération ou division), un accès commun avec entrées jumelées doit être créé.

À partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

La profondeur de l'accès ou du chemin d'accès est limité à **20 m** ; au-delà de cette profondeur, l'accès est considéré une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie (largeur de voirie 5m de largeur minimum).

Au niveau de l'accès, un sas d'entrée (espace libre de tout obstacle, de 3,5 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie) doit être aménagé pour permettre non seulement le stationnement temporaire d'un véhicule mais également l'accès aux différents services publics et la mise en place du matériel correspondant (boîte aux lettres, container de collecte des ordures ménagères, ...).

La voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 m.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 m avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 m.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 m avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 m, aire de retournement non comprise.

De façon exceptionnelle et en lien avec la configuration des terrains ou de l'opération, les voies nouvelles en impasse pourront excéder une longueur de 60 m sans pouvoir toutefois dépasser 100 m au maximum.

1.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

1.3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Eaux pluviales

Cf. Les dispositions générales en matière d'eaux pluviales.

1.3.2.3. Autres réseaux

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

Pour toutes les constructions, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

Dans l'attente d'un réseau de chaleur urbain, les nouvelles opérations d'ensemble d'habitations et les équipements publics ou d'intérêt collectif devront prévoir les dispositions nécessaires de réversibilité de la chaufferie (en sous station) et assurer la possibilité de raccordement de cette chaufferie au réseau (accessibilité entre le domaine public et la chaufferie).

1.3.2.4. Réseaux de communications électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations d'ensemble d'habitations devront prévoir les gaines, fourreaux souterrains, chambres, ... nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique jusqu'au domaine public.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

1.3.2.5. Déchets

Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement :

- Soit en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Soit à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération



ZONE UD

1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	* Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives, pollution de l'air, des eaux, des sols,... ; insertion du bâti, des stationnements et des zones de stockage,...).
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	* La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle ne donne pas lieu à la création d'un nouveau logement.
	Hébergement	X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Cinéma	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	* La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage.
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

*** Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.**

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	X	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles / Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>	Autorisés sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

1.1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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, leur dimension 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.

Comme le permet l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent (1.2.1), ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.2.1.1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises

En dehors des agglomérations, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales.

En agglomération et sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées selon :

- Un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement,
- Le même recul que les constructions existantes sur les parcelles mitoyennes.

Un autre recul par rapport à l'alignement peut être admis ou imposé :

- Pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- En vue de préserver l'ordonnancement des constructions sur une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, la construction devra s'aligner sur la construction mitoyenne (accolée ou non).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

1.2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande d'une profondeur de 30m comptés depuis l'alignement (bande A)

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 4 m ;
- Soit à une distance minimale de 4 m vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant ;
- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 m et 3,50 m au faitage, et que leur emprise au sol n'excède pas 50m² ;
- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Au-delà d'une profondeur de 30m comptés depuis l'alignement (bande B)

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant ;
- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale pourront être implantées sur la limite séparative à condition que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 m et 3,50 m au faitage, et que leur emprise au sol n'excède pas 50m² ;
- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Dans les bandes A et B

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

1.2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dans une bande d'une profondeur de 30m comptés depuis l'alignement (bande A)

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les annexes et les piscines d'une emprise au sol de moins de 50m².

Au-delà d'une profondeur de 30m comptés depuis l'alignement (bande B)

Une distance de 6 m sera exigée entre deux constructions non contigües.

Dans les bandes A et B

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

1.2.1.4. Emprise au sol

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Dans une bande d'une profondeur de 30m comptés depuis l'alignement (bande A)

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra être supérieure à 40% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans la bande de constructibilité.

Au-delà d'une profondeur de 30m comptés depuis l'alignement (bande B)

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 15% de la bande de constructibilité.

1.2.1.5. Hauteur des constructions

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Dans une bande d'une profondeur de 25m comptés depuis l'alignement (bande A)

La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.

Au-delà d'une profondeur de 25m comptés depuis l'alignement (bande B)

La hauteur des constructions est limitée à 3 m.

Dans les bandes A et B

Toutefois, il est laissé la possibilité d'une plus grande hauteur lorsque le faîtage et la façade de la nouvelle construction s'alignent sur celui d'une construction mitoyenne (accolée) de plus grande hauteur.

La hauteur des annexes séparées de la construction principale implanté en limite séparative est limitée à 2,50 m à l'égout du toit et 3,50 m au faîtage.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

1.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au Patrimoine Local).

1.2.2.1. Constructions, extensions ou réhabilitation des constructions contemporaines

Façades

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

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

Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Les baies visibles depuis les voies et emprises publiques seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

Pour les bardages bois, l'aspect bois naturel est toutefois autorisé :

- pour les constructions annexes,
- pour les volumes secondaires et/ou pour une façade maximum du volume principal de la construction principale.

Les constructions en bois sont autorisées mais les constructions en rondin de bois (fuste) sont interdites.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

Toitures

Pour les toitures, plusieurs matériaux sont admis. La règle d'urbanisme s'applique en fonction de ces matériaux.

Les couvertures en tuiles de terre cuite ou béton seront de teinte terre cuite, ou vieillie, ou claire ou de teintes mélangées ou teintes panachées.

L'usage des tuiles noires, grises ou blanches, et les tuiles de couleurs autres que celles définies à l'alinéa précédent est interdit.

Les pentes seront comprises entre 28 et 35%.

Les couvertures métalliques (zinc, bac acier, ...) : leur pente n'est pas réglementée. Leur teinte sera dans les tons non réfléchissant.

Les couvertures ardoise sont autorisées.

Les toitures plates (terrasses) sont admises. Dans ce cas-là, la toiture terrasse doit être traitée de façon qualitative (végétalisation, membrane, ...).

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et de l'intégration d'une protection solaire.

Sont interdits de rester nus les matériaux de type bitumineux, les caoutchoucs (EPDM), les PVC, les fibrociments, les textiles.

D'autres matériaux type bois, chaume, brande, ... peuvent être admis dans le cadre d'une architecture patrimoniale ou un emploi contemporain utilisant des techniques traditionnelles.

1.2.2.2. Constructions anciennes et traditionnelles (en pierre, ...)

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

Façades

Le dessin, les proportions, les dimensions, les matériaux et les baies des façades doivent s'adapter à l'architecture de la construction, au caractère des lieux et aux façades environnantes.

Les façades en pierre appareillée, en brique apparente, torchis, ... doivent rester naturelles sans adjonction de peintures, films, résines et hydrofuges. La restauration des façades de pierre, ... est réalisée par nettoyage et si nécessaire par le remplacement des éléments altérés. Les remplacements doivent être effectués avec des pierres, galets, matières ... de même type et nature. Le rejointoiement est réalisé avec un mortier de chaux aérienne et sable de la région.

Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

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

Enduit au mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin.

Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Tous les matériaux de caractère précaire sont interdits.

Dans le cas de restauration, les ornements existantes sont conservées ou restituées autant que possible, pour les bâtiments identifiés en annexes du règlement.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Ouvertures

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges : Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement, et appui ou seuil, en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les linteaux en bois sont autorisés en fonction de la nature de la construction (bâtiment agricole ou dépendance).

Toitures

La toiture (sa forme, ses pentes et les matériaux utilisés) doit s'adapter à l'architecture de la construction au caractère des lieux et au paysage des toitures environnantes.

Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

Les couvertures existantes doivent être conservées, y compris les génoises, corniches et épis de faîtage. Les matériaux d'origine doivent être conservés ou restitués lorsqu'ils ont disparu.

Les restaurations de toitures sont réalisées avec les mêmes matériaux ou de matériaux de réemploi. L'usage des tuiles noires, grises ou blanches et de couleurs est interdit.

Les souches de cheminées anciennes doivent être remontées ou réparées avec les matériaux d'origine.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et de l'intégration d'une protection solaire.

1.2.2.3. Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

Sur voie ou emprise publique ou sur voie privée, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- Les clôtures ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres) sans excéder 1,60 mètre de hauteur.

- Les clôtures en grillage (souple ou rigide) doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Les clôtures végétales composées d'une haie mélangée d'essences locales.

Les clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée peuvent être doublée d'une clôture végétale composée d'une haie mélangée d'essences locales (cf. cahier de prescriptions des clôtures et liste des essences de la CDC en annexe).

Sont interdits :

- Les haies constituées **uniquement** d'essences à feuillages persistants,
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.

Il est toutefois interdit de refaire à l'identique de l'existant des clôtures ne correspondant pas au règlement.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits, est interdit. De plus, les matériaux de type PVC, imitations et les bâches en plastique sont interdits.

Les panneaux béton et les panneaux bois sont interdits.

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

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales ;
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales.

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La rénovation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine.

Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

1.2.2.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

1.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1.2.3.1. *Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)*

Dans une bande d'une profondeur de 25m comptés depuis l'alignement (bande A)

Au moins 50% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

Au-delà d'une profondeur de 25m comptés depuis l'alignement (bande B)

Au moins 85% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

1.2.3.2. *Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...*

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places et doivent rester perméables.

Les essences pour les plantations doivent être choisies dans la liste des essences végétales issue de la fiche du CAUE en annexe.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

1.2.4. STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

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

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.19 des Dispositions Générales.

En cas de réhabilitation, de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à au paragraphe 1.15 des Dispositions Générales ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

Les changements de destination sans augmentation de surface de plancher ne génèrent pas de création de place de stationnement.

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 50 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 50 m².

Quelle que soit la surface de plancher créée, sans changement de destination, dès lors qu'une aire de stationnement existante est supprimée, il n'est pas fait obligation de la reconstituer sur le terrain d'assiette de la construction existante. Toutefois, cette disposition peut être refusée si le report du stationnement sur les voies ou le domaine public présente un risque pour la sécurité des usagers de ces espaces. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

1.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1.3.1. **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter aucune gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 m.

À partir de 2 logements créés (opération ou division), un accès commun avec entrées jumelées doit être créé.

À partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

La profondeur de l'accès ou du chemin d'accès est limité à **20 m** au-delà de cette profondeur, l'accès est considéré une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie (largeur de voirie 5m de largeur minimum).

Au niveau de l'accès, un sas d'entrée (espace libre de tout obstacle, de 3,5 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie) doit être aménagé pour permettre non seulement le stationnement temporaire d'un véhicule mais également l'accès aux différents services publics et la mise en place du matériel correspondant (boîte aux lettres, container de collecte des ordures ménagères, ...).

La voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 m.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 m avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 m.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 m avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance

ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 m, aire de retournement non comprise.

De façon exceptionnelle et en lien avec la configuration des terrains ou de l'opération, les voies nouvelles en impasse pourront excéder une longueur de 60 m sans pouvoir toutefois dépasser 100 m au maximum.

1.3.2. **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

1.3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Eaux pluviales

Cf. Les dispositions générales en matière d'eaux pluviales.

1.3.2.3. Autres réseaux

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

Pour toutes les constructions, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

1.3.2.4. Réseaux de communications électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations d'ensemble d'habitations devront prévoir les gaines, fourreaux souterrains, chambres, ... nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique jusqu'au domaine public.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

1.3.2.5. Déchets

Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement :

- Soit en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Soit à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération

ZONE UH

1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	* Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives, pollution de l'air, des eaux, des sols,... ; insertion du bâti, des stationnements et des zones de stockage,...).
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X	* Les constructions destinées à l'artisanat et au de détail sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage.
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Cinéma	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	* La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage.
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars	X	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles / Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisés sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

1.1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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, leur dimension 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.

Comme le permet l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent (1.2.1), ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.2.1.1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises

En dehors des agglomérations, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales.

Sauf indications contraires portées sur le plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à l'alignement :

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

Un autre recul par rapport à l'alignement peut être admis ou imposé :

- Pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- En vue de préserver l'ordonnancement des constructions sur une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, la construction devra s'aligner sur la construction mitoyenne (accolée ou non).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

1.2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande d'une profondeur de 15m comptés depuis l'alignement (bande A)

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives ;
- Soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 m.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la façade de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.
- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 m et 3,50 m au faitage, et que leur emprise au sol n'excède pas 50m² ;
- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Au-delà d'une profondeur de 15m comptés depuis l'alignement (bande B)

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la façade de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.
- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale pourront être implantées sur la limite séparative à condition que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 m et 3,50 m au faitage, et que leur emprise au sol n'excède pas 50m² ;
- Les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Dans les bandes A et B

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

1.2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dans une bande d'une profondeur de 15m comptés depuis l'alignement (bande A)

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les annexes et les piscines d'une emprise au sol de moins de 50m².

Au-delà d'une profondeur de 15m comptés depuis l'alignement (bande B)

Une distance de 6 m sera exigée entre deux constructions non contigües.

1.2.1.4. Emprise au sol

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Dans une bande d'une profondeur de 15m comptés depuis l'alignement (bande A)

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra être supérieure à 80% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans la bande.

Au-delà d'une profondeur de 15m comptés depuis l'alignement (bande B)

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra être supérieure à 20% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans la bande.

1.2.1.5. Hauteur des constructions

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Dans une bande d'une profondeur de 15m comptés depuis l'alignement (bande A)

La hauteur des constructions est limitée à 8 m à l'égout du toit.

Au-delà d'une profondeur de 15m comptés depuis l'alignement (bande B)

La hauteur des constructions est limitée à 3 m à l'égout du toit.

Dans les bandes A et B

Toutefois, il est laissé la possibilité d'une plus grande hauteur lorsque le faîtage et la façade de la nouvelle construction s'alignent sur celui d'une construction mitoyenne (accolée) de plus grande hauteur.

La hauteur des annexes séparées de la construction principale implanté en limite séparative est limitée à 2,50 m à l'égout du toit et 3,50 m au faîtage.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.) ;
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

1.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au Patrimoine Local).

1.2.2.1. Constructions, extensions ou réhabilitation des constructions contemporaines

Façades

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

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

Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Les baies visibles depuis les voies et emprises publiques seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

Pour les bardages bois, l'aspect bois naturel est toutefois autorisé :

- pour les constructions annexes,
- pour les volumes secondaires et/ou pour une façade maximum du volume principal de la construction principale.

Les constructions en bois sont autorisées mais les constructions en rondin de bois (fuste) sont interdites.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

Toitures

Pour les toitures, plusieurs matériaux sont admis. La règle d'urbanisme s'applique en fonction de ces matériaux.

Les couvertures en tuiles de terre cuite ou béton seront de teinte terre cuite, ou vieillie, ou claire ou de teintes mélangées ou teintes panachées.

L'usage des tuiles noires, grises ou blanches, et les tuiles de couleurs autres que celles définies à l'alinéa précédent est interdit.

Les pentes seront comprises entre 28 et 35%.

Les couvertures métalliques (zinc, bac acier, ...) : leur pente n'est pas réglementée. Leur teinte sera dans les tons non réfléchissant.

Les couvertures ardoise sont autorisées.

Les toitures plates (terrasses) sont admises. Dans ce cas-là, la toiture terrasse doit être traitée de façon qualitative (végétalisation, membrane, ...).

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et de l'intégration d'une protection solaire.

Sont interdits de rester nus les matériaux de type bitumineux, les caoutchoucs (EPDM), les PVC, les fibrociments, les textiles.

D'autres matériaux type bois, chaume, brande, ... peuvent être admis dans le cadre d'une architecture patrimoniale ou un emploi contemporain utilisant des techniques traditionnelles.

1.2.2.2. Constructions anciennes et traditionnelles (en pierre, ...)

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

Façades

Le dessin, les proportions, les dimensions, les matériaux et les baies des façades doivent s'adapter à l'architecture de la construction, au caractère des lieux et aux façades environnantes.

Les façades en pierre appareillée, en brique apparente, torchis, ... doivent rester naturelles sans adjonction de peintures, films, résines et hydrofuges. La restauration des façades de pierre, ... est réalisée par nettoyage et si nécessaire par le remplacement des éléments altérés. Les remplacements doivent être effectués avec des pierres, galets, matières ... de même type et nature. Le rejointoiement est réalisé avec un mortier de chaux aérienne et sable de la région.

Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

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

Enduit au mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin.

Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Tous les matériaux de caractère précaire sont interdits.

Dans le cas de restauration, les ornements existantes sont conservées ou restituées autant que possible, pour les bâtiments identifiés en annexes du règlement.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Ouvertures

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges : Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement, et appui ou seuil, en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les linteaux en bois sont autorisés en fonction de la nature de la construction (bâtiment agricole ou dépendance).

Toitures

La toiture (sa forme, ses pentes et les matériaux utilisés) doit s'adapter à l'architecture de la construction au caractère des lieux et au paysage des toitures environnantes.

Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

Les couvertures existantes doivent être conservées, y compris les génoises, corniches et épis de faîtage. Les matériaux d'origine doivent être conservés ou restitués lorsqu'ils ont disparu.

Les restaurations de toitures sont réalisées avec les mêmes matériaux ou de matériaux de réemploi. L'usage des tuiles noires, grises ou blanches ou de couleurs est interdit.

Les souches de cheminées anciennes doivent être remontées ou réparées avec les matériaux d'origine.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et de l'intégration d'une protection solaire.

1.2.2.3. Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

Sur voie ou emprise publique ou sur voie privée, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs bahuts traditionnels ou en maçonnerie enduite, ne devant pas dépasser 1,80 m ;
- Les murs bahuts, n'excédant pas 1,20 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmontés d'une grille ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.

Les clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée peuvent être doublée d'une clôture végétale composée d'une haie mélangée d'essences locales (cf. cahier de prescriptions des clôtures et liste des essences de la CDC en annexe).

Sont interdits :

- Les haies constituées **uniquement** d'essences à feuillages persistants,
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille ou en maçonnerie enduite. Les éléments de maçonnerie et les enduits seront de teinte pierre de Gironde.

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La rénovation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine.

En cas de destruction ou de démolition, un retour à l'identique des murs devra être prévu.

Il est toutefois interdit de refaire à l'identique de l'existant des clôtures ne correspondant pas au règlement.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits, est interdit. De plus, les matériaux de type PVC, imitations et les bâches en plastique sont interdits.

Les panneaux béton et les panneaux bois sont interdits.

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

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales ;
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales.

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La rénovation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine.

Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

1.2.2.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

1.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1.2.3.1. *Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)*

Dans une bande d'une profondeur de 15m comptés depuis l'alignement (bande A)

Au moins 20% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

Au-delà d'une profondeur de 15m comptés depuis l'alignement (bande B)

Au moins 80% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

1.2.3.2. *Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...*

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places et doivent rester perméables.

Les essences pour les plantations doivent être choisies dans la liste des essences végétales issue de la fiche du CAUE en annexe.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

1.2.4. STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

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

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.19 des Dispositions Générales.

En cas de réhabilitation, de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à au paragraphe 1.15 des Dispositions Générales ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

Les changements de destination sans augmentation de surface de plancher ne génèrent pas de création de place de stationnement.

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 50 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 50 m².

Quelle que soit la surface de plancher créée, sans changement de destination, dès lors qu'une aire de stationnement existante est supprimée, il n'est pas fait obligation de la reconstituer sur le terrain d'assiette de la construction existante. Toutefois, cette disposition peut être refusée si le report du stationnement sur les voies ou le domaine public présente un risque pour la sécurité des usagers de ces espaces. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

1.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1.3.1. **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter aucune gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 m.

À partir de 2 logements créés (opération ou division), un accès commun avec entrées jumelées doit être créé.

À partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

La profondeur de l'accès ou du chemin d'accès est limité à **15 m** ; au-delà de cette profondeur, l'accès est considéré une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie (largeur de voirie 5 m de largeur minimum).

La voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 m.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 m avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 m.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 m avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 m, aire de retournement non comprise.

De façon exceptionnelle et en lien avec la configuration des terrains ou de l'opération, les voies nouvelles en impasse pourront excéder une longueur de 60 m sans pouvoir toutefois dépasser 100 m au maximum.

1.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

1.3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Eaux pluviales

Cf. Les dispositions générales en matière d'eaux pluviales.

1.3.2.3. Autres réseaux

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

Pour toutes les constructions, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

1.3.2.4. Réseaux de communications électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations d'ensemble d'habitations devront prévoir les gaines, fourreaux souterrains, chambres, ... nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique jusqu'au domaine public.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

1.3.2.5. Déchets

Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre

de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement :

- Soit en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Soit à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération



ZONE UE

1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	* Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives, pollution de l'air, des eaux, des sols,... ; insertion du bâti, des stationnements et des zones de stockage,...).
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	Autorisés sous conditions	* Les logements sont autorisés à condition d'être liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50m ² de surface de plancher.
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Cinéma	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	* La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage.
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	* Les constructions destinées à la cuisine dédiée à la vente en ligne sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage.

* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	X	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles / Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>	Autorisés sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des construction existantes doivent respecter un recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle, les extensions des construction existantes doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

1.1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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, leur dimension 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.

Comme le permet l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent (1.2.1), ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.2.1.1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises

En dehors des agglomérations, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales.

En agglomération et sauf indications contraires portées aux documents graphiques : Non règlementé.

1.2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives ;
- Soit sur au moins une limite séparative, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 5 m ;
- Soit à une distance minimale de 5 m vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

1.2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

1.2.1.4. Emprise au sol

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Non réglementé.

1.2.1.5. Hauteur des constructions

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Non réglementé.

1.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au patrimoine Local).

1.2.2.1. Constructions, extensions ou réhabilitation des constructions existantes

Façades

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les constructions en bois sont autorisées mais les constructions en rondin de bois (fuste) sont interdites.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Toitures

Pour les toitures, plusieurs matériaux sont admis. La règle d'urbanisme s'applique en fonction de ces matériaux.

Les couvertures en tuiles de terre cuite ou béton seront de teinte terre cuite, ou vieillie, ou claire ou de teintes mélangées ou teintes panachées.

L'usage des tuiles noires, grises ou blanches, et les tuiles de couleurs autres que celles définies à l'alinéa précédent est interdit.

Les pentes seront comprises entre 28 et 35%.

Les couvertures métalliques (zinc, bac acier, ...) : leur pente n'est pas règlementée. Leur teinte sera dans les tons non réfléchissant.

Les couvertures ardoise sont autorisées.

Les toitures plates (terrasses) sont admises. Dans ce cas-là, la toiture terrasse doit être traitée de façon qualitative (végétalisation, membrane, ...).

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et de l'intégration d'une protection solaire.

Sont interdits de rester nus les matériaux de type bitumineux, les caoutchoucs (EPDM), les PVC, les fibrociments.

D'autres matériaux type bois, chaume, brande, peuvent être admis dans le cadre d'une architecture patrimoniale ou un emploi contemporain utilisant des techniques traditionnelles.

1.2.2.2. Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- Les clôtures ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres) sans excéder 1,60 mètre de hauteur.
- Les clôtures en grillage (souple ou rigide) doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Les clôtures végétales composées d'une haie mélangée d'essences locales.

Les clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée peuvent être doublées d'une clôture végétale composée d'une haie mélangée d'essences locales (cf. cahier de prescriptions des clôtures et liste des essences de la CDC en annexe).

Sont interdits :

- Les haies constituées **uniquement** d'essences à feuillages persistants,
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits, est interdit. De plus, les matériaux de type PVC, imitations et les bâches en plastique sont interdits.

Les panneaux béton et les panneaux bois sont interdits.

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

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales ;
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales.

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La rénovation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine.

Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

1.2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

1.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1.2.3.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

1.2.3.2. Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places et doivent rester perméables.

Les essences pour les plantations doivent être choisies dans la liste des essences végétales issue de la fiche du CAUE en annexe.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

1.2.4. STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

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

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.19 des Dispositions Générales.

1.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter aucune gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 m.

La voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 m.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 m avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 m.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 m avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

1.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

1.3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Eaux pluviales

Cf. Les dispositions générales en matière d'eaux pluviales.

1.3.2.3. Autres réseaux

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

Pour toutes les constructions, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

Dans l'attente d'un réseau de chaleur urbain, les nouvelles opérations d'ensemble d'habitations et les équipements publics ou d'intérêt collectif devront prévoir les dispositions nécessaires de réversibilité de la chaufferie (en sous station) et assurer la possibilité de raccordement de cette chaufferie au réseau (accessibilité entre le domaine public et la chaufferie).

1.3.2.4. Réseaux de communications électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations d'ensemble devront prévoir les gaines, fourreaux souterrains, chambres, ... nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique jusqu'au domaine public.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci

1.3.2.1. Déchets

Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement :

- Soit en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Soit à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération



ZONE UY

1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	* Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives, pollution de l'air, des eaux, des sols,... ; insertion du bâti, des stationnements et des zones de stockage,...).
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	Autorisés sous conditions	* Les logements sont autorisés à condition d'être liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50m ² de surface de plancher.
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		Les constructions à destinations d'artisanat sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage. *Les constructions destinées au commerce de détail sont interdites.
	Restauration	Autorisée Sous condition	Restauration sous condition d'être : - Implantée uniquement le long de la RD14, sur le fond bâti représenté sur le plan de zonage (linéaire), - Intégrée au bâtiment, en rez de chaussée et dans la limite de 20m ² d'emprise au sol.
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Cinéma	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		

	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

*** Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.**

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars	X	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles / Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisés sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des construction existantes doivent respecter un recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle, les extensions des construction existantes doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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, leur dimension 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.

Comme le permet l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent (1.2.1), ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.2.1.1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises

En dehors des agglomérations, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales.

En agglomération et sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

En compatibilité avec l'OAP, le long de la RD14, les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum paysager de 10 m par rapport à l'alignement.

1.2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m vis-à-vis de toutes les limites séparatives à l'exception des annexes.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de H/2 par rapport aux limites séparatives avec les autres zones urbaines.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

1.2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

1.2.1.4. Emprise au sol

Définition cf. lexique en annexe du règlement

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 60% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions à vocation de restauration, l'emprise au sol maximale est limitée à 20m² par unité foncière.

1.2.1.5. Hauteur des constructions

Définition cf. lexique en annexe du règlement

La hauteur des constructions est limitée à 12 m (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Toutefois, il est laissé la possibilité d'une plus grande hauteur pour les silos.

Une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

La hauteur des annexes séparées implantées en limite séparative est limitée à 3,50 m.

1.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au patrimoine Local).

1.2.2.1. Constructions, extensions ou réhabilitation des constructions existantes

Les volumes bâtis doivent présenter une simplicité du volume. Néanmoins, la recherche architecturale pourra être autorisée.

Façades

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les façades seront dans des tons non réfléchissants / non brillants.

Les façades latérales et arrières des constructions devront être traitées dans des teintes uniformes à la façade principale.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Toitures

Pour les toitures, plusieurs matériaux sont admis. La règle d'urbanisme s'applique en fonction de ces matériaux.

Les couvertures en tuiles de terre cuite ou béton seront de teinte terre cuite, ou vieillie, ou claire ou de teintes mélangées ou teintes panachées.

Les restaurations de toitures sont réalisées avec les mêmes matériaux ou de matériaux de réemploi. L'usage des tuiles noires, grises ou blanches est interdit.

Les pentes seront comprises entre 28 et 35%.

Les couvertures métalliques (zinc, bac acier, ...) : leur pente n'est pas règlementée. Leur teinte sera dans les tons non réfléchissant.

Les toitures plates (terrasses) sont admises. Dans ce cas-là, la toiture terrasse doit être traitée de façon qualitative (végétalisation, membrane, ...).

Sont interdits de rester nu les matériaux de type bitumineux, les caoutchoucs (EPDM), les PVC, les fibrociments, les textiles.

1.2.2.2. Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :

Sur voie ou emprise publique ou sur voie privée, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les clôtures en grillage (souple ou rigide) doublé d'une haie mélangée d'essences locales sauf impossibilité technique aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics. ;
- Les clôtures végétales composées d'une haie mélangée d'essences locales.

Les clôtures auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m.

Sont interdits :

- Les haies constituées **uniquement** d'essences à feuillages persistants ;
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits, est interdit. De plus, les matériaux de type PVC, imitations et les bâches en plastique sont interdits ;
- Les panneaux béton et les panneaux bois sont interdits ;
- Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales (cf. liste en annexe) ;
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales.

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La rénovation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine.

Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

1.2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

1.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1.2.3.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».
Cette disposition ne s'applique pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

1.2.3.2. Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places et doivent rester perméables.

Les essences pour les plantations doivent être choisies dans la liste des essences végétales issue de la fiche du CAUE en annexe).

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

1.2.4. STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

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

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.19 des Dispositions Générales.

1.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter aucune gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 m.

La voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 m.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 m avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 m.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 m avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

1.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

1.3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Eaux pluviales

Cf. Les dispositions générales en matière d'eaux pluviales.

1.3.2.3. Autres réseaux

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

Pour toutes les constructions, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

Dans l'attente d'un réseau de chaleur urbain, les nouvelles opérations d'ensemble d'habitations et les équipements publics ou d'intérêt collectif devront prévoir les dispositions nécessaires de réversibilité de la chaufferie (en sous station) et assurer la possibilité de raccordement de cette chaufferie au réseau (accessibilité entre le domaine public et la chaufferie).

1.3.2.4. Réseaux de communications électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations d'ensemble devront prévoir les gaines, fourreaux souterrains, chambres, ... nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique jusqu'au domaine public.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

1.3.2.1. Déchets

Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement :

- Soit en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Soit à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération

ZONE UX

1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	* Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives, pollution de l'air, des eaux, des sols,... ; insertion du bâti, des stationnements et des zones de stockage,...).
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	Autorisés sous conditions	* Les logements sont autorisés à condition d'être liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50m ² de surface de plancher.
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		* Les constructions destinées au commerce de détail sont interdites.
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Cinéma	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	* La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions destinées à l'industrie ou d'entrepôt existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage.
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	X	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles / Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>	Autorisés sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des construction existantes doivent respecter un recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle, les extensions des construction existantes doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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, leur dimension 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.

Comme le permet l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent (1.2.1), ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.2.1.1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises

En dehors des agglomérations, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales.

En agglomération et sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

1.2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m vis-à-vis de toutes les limites séparatives et des limites des autres zones urbaines.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

1.2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

1.2.1.4. Emprise au sol

Définition cf. lexique en annexe du règlement

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 50% de la superficie de l'unité foncière.

1.2.1.5. Hauteur des constructions

Définition cf. lexique en annexe du règlement

La hauteur des constructions est limitée à 9 m (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Toutefois, il est laissé la possibilité d'une plus grande hauteur pour les silos.

Une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

La hauteur des annexes séparées implantées en limite séparative est limitée à 3,50 m.

1.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de

l'Urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au patrimoine Local).

1.2.2.1. Constructions, extensions ou réhabilitation des constructions existantes

Les volumes bâtis doivent présenter une simplicité du volume. Néanmoins, la recherche architecturale pourra être autorisée.

Façades

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les façades seront dans des tons non réfléchissants / non brillants.

Les façades latérales et arrières des constructions devront être traitées dans des teintes uniformes à la façade principale.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Toitures

Pour les toitures, plusieurs matériaux sont admis. La règle d'urbanisme s'applique en fonction de ces matériaux.

Les couvertures en tuiles de terre cuite ou béton seront de teinte terre cuite, ou vieillie, ou claire ou de teintes mélangées ou teintes panachées.

L'usage des tuiles noires, grises ou blanches, et les tuiles de couleurs autres que celles définies à l'alinéa précédent est interdit.

Les pentes seront comprises entre 28 et 35%.

Les couvertures métalliques (zinc, bac acier, ...) : leur pente n'est pas réglementée. Leur teinte sera dans les tons non réfléchissant.

Les toitures plates (terrasses) sont admises. Dans ce cas-là, la toiture terrasse doit être traitée de façon qualitative (végétalisation, membrane, ...).

Sont interdits de rester nus les matériaux de type bitumineux, les caoutchoucs (EPDM), les PVC, les fibrociments, les textiles.

1.2.2.2. Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :

Sur voie ou emprise publique ou sur voie privée, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les clôtures en grillage (souple ou rigide) doublé d'une haie mélangée d'essences locales ;
- Les clôtures végétales composées d'une haie mélangée d'essences locales.

Les clôtures auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m.

Sont interdits :

- Les haies constituées **uniquement** d'essences à feuillages persistants ;
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits, est interdit. De plus, les matériaux de type PVC, imitations et les bâches en plastique sont interdits ;
- Les panneaux béton et les panneaux bois sont interdits ;
- Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

1.2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

1.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1.2.3.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».

1.2.3.2. Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places et doivent rester perméables.

Les essences pour les plantations doivent être choisies dans la liste des essences végétales issue de la fiche du CAUE en annexe).

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,

- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

1.2.4. STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

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

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.19 des Dispositions Générales.

1.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter aucune gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 m.

La voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 m.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 m avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 m.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 m avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

1.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

1.3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Eaux pluviales

Cf. Les dispositions générales en matière d'eaux pluviales.

1.3.2.3. Autres réseaux

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

Pour toutes les constructions, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

Dans l'attente d'un réseau de chaleur urbain, les nouvelles opérations d'ensemble d'habitations et les équipements publics ou d'intérêt collectif devront prévoir les dispositions nécessaires de réversibilité de la chaufferie (en sous station) et assurer la possibilité de raccordement de cette chaufferie au réseau (accessibilité entre le domaine public et la chaufferie).

1.3.2.4. Réseaux de communications électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations d'ensemble devront prévoir les gaines, fourreaux souterrains, chambres, ... nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique jusqu'au domaine public.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

1.3.2.5. Déchets

Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement :

- Soit en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Soit à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération



ZONE 1AUy

1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	* Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives, pollution de l'air, des eaux, des sols,... ; insertion du bâti, des stationnements et des zones de stockage,...).
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	Autorisés sous conditions	* Les logements sont autorisés à condition d'être liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50m ² de surface de plancher.
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		Les constructions à destinations d'artisanat sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage. *Les constructions destinées au commerce de détail sont interdites.
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Cinéma	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

*** Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.**

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	X	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles / Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>	Autorisés sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des construction existantes doivent respecter un recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle, les extensions des construction existantes doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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, leur dimension 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.

Comme le permet l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent (1.2.1), ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.2.1.1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises

En dehors des agglomérations, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales.

En agglomération et sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

1.2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m vis-à-vis de toutes les limites séparatives à l'exception des annexes.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de H/2 par rapport aux limites séparatives avec les autres zones urbaines.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

1.2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

1.2.1.4. Emprise au sol

Définition cf. lexique en annexe du règlement

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 60% de la superficie de l'unité foncière.

1.2.1.5. Hauteur des constructions

Définition cf. lexique en annexe du règlement

La hauteur des constructions est limitée à 12 m (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Toutefois, il est laissé la possibilité d'une plus grande hauteur pour les silos.

Une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

La hauteur des annexes séparées implantées en limite séparative est limitée à 3,50 m.

1.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au patrimoine Local).

1.2.2.1. Constructions, extensions ou réhabilitation des constructions existantes

Les volumes bâtis doivent présenter une simplicité du volume. Néanmoins, la recherche architecturale pourra être autorisée.

Façades

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les façades seront dans des tons non réfléchissants / non brillants.

Les façades latérales et arrières des constructions devront être traitées dans des teintes uniformes à la façade principale.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Toitures

Pour les toitures, plusieurs matériaux sont admis. La règle d'urbanisme s'applique en fonction de ces matériaux.

Les couvertures en tuiles de terre cuite ou béton seront de teinte terre cuite, ou vieillie, ou claire ou de teintes mélangées ou teintes panachées.

Les restaurations de toitures sont réalisées avec les mêmes matériaux ou de matériaux de réemploi. L'usage des tuiles noires, grises ou blanches est interdit.

Les pentes seront comprises entre 28 et 35%.

Les couvertures métalliques (zinc, bac acier, ...) : leur pente n'est pas règlementée. Leur teinte sera dans les tons non réfléchissant.

Les toitures plates (terrasses) sont admises. Dans ce cas-là, la toiture terrasse doit être traitée de façon qualitative (végétalisation, membrane, ...).

Sont interdits de rester nu les matériaux de type bitumineux, les caoutchoucs (EPDM), les PVC, les fibrociments, les textiles.

1.2.2.2. Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :

Sur voie ou emprise publique ou sur voie privée, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les clôtures en grillage (souple ou rigide) doublé d'une haie mélangée d'essences locales ;
- Les clôtures végétales composées d'une haie mélangée d'essences locales.

Les clôtures auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m.

Sont interdits :

- Les haies constituées **uniquement** d'essences à feuillages persistants ;
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits, est interdit. De plus, les matériaux de type PVC, imitations et les bâches en plastique sont interdits ;
- Les panneaux béton et les panneaux bois sont interdits ;
- Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

1.2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

1.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1.2.3.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».

1.2.3.2. Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places et doivent rester perméables.

Les essences pour les plantations doivent être choisies dans la liste des essences végétales issue de la fiche du CAUE en annexe).

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

1.2.4. STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

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

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.19 des Dispositions Générales.

1.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter aucune gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 m.

La voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 m.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 m avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 m.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 m avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

1.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

1.3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Eaux pluviales

Cf. Les dispositions générales en matière d'eaux pluviales.

1.3.2.3. Autres réseaux

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

Pour toutes les constructions, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

Dans l'attente d'un réseau de chaleur urbain, les nouvelles opérations d'ensemble d'habitations et les équipements publics ou d'intérêt collectif devront prévoir les dispositions nécessaires de réversibilité de la chaufferie (en sous station) et assurer la possibilité de raccordement de cette chaufferie au réseau (accessibilité entre le domaine public et la chaufferie).

1.3.2.4. Réseaux de communications électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations d'ensemble devront prévoir les gaines, fourreaux souterrains, chambres, ... nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique jusqu'au domaine public.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

1.3.2.5. Déchets

Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement :

- Soit en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Soit à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération

ZONE 1 AUE

1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	Autorisés sous conditions	* Les logements sont autorisés à condition d'être liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50m ² de surface de plancher.
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Cinéma	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars	X	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles / Les déchets	X	

de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération		
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisés sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des construction existantes doivent respecter un recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle, les extensions des construction existantes doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

1.1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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, leur dimension 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.

Comme le permet l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent (1.2.1), ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.2.1.1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises

En dehors des agglomérations, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales.

En agglomération et sauf indications contraires portées aux documents graphiques : Non réglementé.

1.2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives ;
- Soit sur au moins une limite séparative, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 5 m ;
- Soit à une distance minimale de 5 m vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

1.2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

1.2.1.4. Emprise au sol

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Non réglementé.

1.2.1.5. Hauteur des constructions

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Non réglementé.

1.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au patrimoine Local).

1.2.2.1. Constructions, extensions ou réhabilitation des constructions existantes

Façades

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les constructions en bois sont autorisées mais les constructions en rondin de bois (fuste) sont interdites.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Toitures

Pour les toitures, plusieurs matériaux sont admis. La règle d'urbanisme s'applique en fonction de ces matériaux.

Les couvertures en tuiles de terre cuite ou béton seront de teinte terre cuite, ou vieillie, ou claire ou de teintes mélangées ou teintes panachées.

L'usage des tuiles noires, grises ou blanches, et les tuiles de couleurs autres que celles définies à l'alinéa précédent est interdit.

Les pentes seront comprises entre 28 et 35%.

Les couvertures métalliques (zinc, bac acier, ...) : leur pente n'est pas réglementée. Leur teinte sera dans les tons non réfléchissant.

Les couvertures ardoise sont autorisées.

Les toitures plates (terrasses) sont admises. Dans ce cas-là, la toiture terrasse doit être traitée de façon qualitative (végétalisation, membrane, ...).

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et de l'intégration d'une protection solaire.

Sont interdits de rester nus les matériaux de type bitumineux, les caoutchoucs (EPDM), les PVC, les fibrociments.

D'autres matériaux type bois, chaume, brande, peuvent être admis dans le cadre d'une architecture patrimoniale ou un emploi contemporain utilisant des techniques traditionnelles.

1.2.2.2. Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- Les clôtures ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres) sans excéder 1,60 mètre de hauteur.
- Les clôtures en grillage (souple ou rigide) doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Les clôtures végétales composées d'une haie mélangée d'essences locales.

Les clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée peuvent être doublées d'une clôture végétale composée d'une haie mélangée d'essences locales (cf. cahier de prescriptions des clôtures et liste des essences de la CDC en annexe).

Sont interdits :

- Les haies constituées **uniquement** d'essences à feuillages persistants,
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits, est interdit. De plus, les matériaux de type PVC, imitations et les bâches en plastique sont interdits.

Les panneaux béton et les panneaux bois sont interdits.

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

Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein, doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales ;
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales ;
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie arbustive d'essences variées locales.

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La rénovation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine.

Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

1.2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

1.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1.2.3.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

1.2.3.2. Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places et doivent rester perméables.

Les essences pour les plantations doivent être choisies dans la liste des essences végétales issue de la fiche du CAUE en annexe).

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

1.2.4. STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

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

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.19 des Dispositions Générales.

1.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter aucune gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m pour un logement. Pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5,50 m.

La voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 m.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 m avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 m.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 m avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

1.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

1.3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Eaux pluviales

Cf. Les dispositions générales en matière d'eaux pluviales.

1.3.2.3. Autres réseaux

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

Pour toutes les constructions, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

Dans l'attente d'un réseau de chaleur urbain, les nouvelles opérations d'ensemble d'habitations et les équipements publics ou d'intérêt collectif devront prévoir les dispositions nécessaires de réversibilité de la chaufferie (en sous station) et assurer la possibilité de raccordement de cette chaufferie au réseau (accessibilité entre le domaine public et la chaufferie).

1.3.2.4. Réseaux de communications électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations d'ensemble devront prévoir les gaines, fourreaux souterrains, chambres, ... nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique jusqu'au domaine public.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci

1.3.2.5. Déchets

Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement :

- Soit en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Soit à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération

ZONE 2AU

1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

Dans la zone 2AU, est interdit tout usage, affectation des sols, constructions et activités, à l'exception des ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

Les zones 2AU sont des zones bloquées. Elles seront ouvertes à l'urbanisation après révision du PLU.

ZONE A

1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

1.1.1.1. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisée, sauf en secteur Ap	En zone Ap, sont autorisés sous condition : - Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site, et sous réserve de justifier de ne pouvoir s'implanter ailleurs.
	Exploitation forestière	Autorisée, sauf en secteur Ap	
Habitation	Logement	Interdit sauf exception	En zone A , les constructions nouvelles d'habitation sont autorisées sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles. De même, les extensions, annexes et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées. En secteur Ap , la construction de logements est interdite.
	Hébergement	Interdit sauf exception	Seul en secteur At , les hébergements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m ² de surface de plancher
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisées sous condition	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, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées.
	Restauration	Interdite	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	Interdite	
	Cinéma	Interdite	
	Hôtels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Interdit sauf exception	Autorisée uniquement en secteur At.
Équipements d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite	

collectif et de services publics	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Autorisée	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Interdite	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Interdite	
	<i>Équipements sportifs</i>	Interdite	
	<i>Lieux de culte</i>	Interdite	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Autorisée	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Interdite	
	<i>Entrepôt</i>	Interdite	
	<i>Bureau</i>	Interdite	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Interdite	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Interdite	

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	X	
<i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles / Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>	Interdite en secteur Ap Autorisés sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	

Dans le secteur Ap, sont autorisés uniquement :

- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site, et sous réserve de justifier de ne pouvoir s'implanter ailleurs ;
- Les extensions limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, sauf impossibilité démontrée par l'exploitant agricole, notamment en raison d'une unité foncière restreinte.

Dans l'ensemble de la zone A, sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 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 ;

- Les installations photovoltaïques sur les constructions agricoles ainsi que sur les toitures des constructions à 2 pentes ;
- Les installations de production d'énergies renouvelables de type photovoltaïque sous réserve de respecter le cumul des conditions suivantes :
 - **de s'inscrire dans une démarche d'agrivoltaïsme**, l'installation agrivoltaïque devant satisfaire aux dispositions figurant dans l'article L.314-36 du Code de l'Energie ;
 - de permettre un retour à l'état initial du site, à l'issue de la durée de vie du projet, via le démantèlement de l'ensemble des installations et réalisé conformément à la réglementation applicable au moment de celui-ci ;
 - d'être en cohérence avec la charte de la Chambre d'Agriculture de Gironde ;
 - de démontrer la bonne intégration des installations et constructions avec le contexte environnemental (notamment écologique) et paysager dans lequel celles-ci s'inscrivent ;
 - d'être isolée du public via l'installation d'une clôture périphérique, de type grillagé et dotée de portail(s) sécurisé(s), et permettant le passage de la petite faune, ainsi que l'intégration paysagère du site ;
 - de présenter les aménagements nécessaires à la défense du site en cas d'incendie, ainsi que ses abords immédiats (ex : citerne, hydrant...), ainsi que des accès permettant leur maintenance et l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif ;
- Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme. La liste des bâtiments pouvant changer de destination au sein de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) est annexée au présent règlement (cf. annexe : Liste des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme) ;
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
 - Ou 60m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant. La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m² d'emprise au sol. Elle pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m² d'emprise au sol, n'est autorisée que la création de surface de plancher lorsqu'elle reste dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- L'implantation de constructions et installations annexes à la construction d'habitation existante (d'une emprise au sol inférieure à 75m²) à condition qu'elles soient situées à une distance d'éloignement maximum de 30 m comptée à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.

Toutefois les prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus peuvent être dépassées :

- Si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées,
- Et/ou pour les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs qui pourront quant à eux être situés à une distance d'éloignement maximum de 50 m de la construction d'habitation ;
- La construction d'annexes à l'habitation sont autorisées dans la limite de :
 - 3 annexes par habitation,
 - 75 m² d'emprise au sol cumulée pour les annexes (hors emprise du bassin et plages de la piscine),
 - La surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme.

- En dehors des secteurs Ap, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Dans le secteur Ace, sont autorisés à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces agricoles, naturels et les paysages environnants :

Toutes les constructions, installations, annexes et extension des constructions existantes à condition d'être nécessaires ou liées aux activités équestres (centre équestre, soins par les chevaux et soins aux animaux).

Par ailleurs, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont autorisées si elles sont liées aux activités équestres, aux soins par les chevaux et soins aux animaux.

Dans le secteur At, sont autorisés à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces agricoles, naturels et les paysages environnants :

Toutes les constructions, installations et aménagements, tout en maintenant la capacité de production agricole du site, en particulier :

- **Les constructions à vocation touristique (hôtel et autres hébergements touristiques)**
- Les résidences atypiques et/ou démontables constituant une habitation touristique, dans la limite de 20 m² par unité.
- Les constructions permettant l'accueil du public et l'hébergement touristique ou d'affaire ;
- Les extensions des constructions existantes et annexes (piscine, abris, ...).
- Les aménagements du site pour l'accueil des véhicules : aires de stationnement, aire d'accueil de camping-cars,...
- Les résidences atypiques et/ou démontables constituant une habitation touristique.

dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Ax, sont autorisés à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces agricoles, naturels et les paysages environnants :

Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail, d'entrepôt ou de bureau dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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, leur dimension 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 présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.2.1.1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises

Les constructions doivent être édifiées selon :

- Des reculs imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales.

Hors agglomération, et sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées selon :

- Un recul minimum de 25 m le long de la RD240 pour les constructions d'habitations et 20 m minimum pour les autres constructions ;
- Un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement, le long des autres voies publiques.

Un autre recul par rapport à l'alignement peut être admis ou imposé pour l'extension des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

1.2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage agricole doivent être édifiées à :

- Une distance minimale de 5 m vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

Les autres constructions doivent être édifiées à :

- Au moins 3 m vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant ;
- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur totale de l'annexe soit inférieure ou égale à 3 m, et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine à condition que la hauteur totale de l'annexe ne dépasse pas la hauteur de la construction existante sur laquelle elle s'adosse ;

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

1.2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé pour les constructions à destination agricole et forestière.

Les annexes des constructions d'habitation existantes doivent être situées à une distance d'éloignement maximum de 30 m comptée à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.

Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs pourront quant à eux être situés à une distance d'éloignement maximum de 50 m de la construction d'habitation.

1.2.1.4. Emprise au sol

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Non réglementé pour les constructions à destination agricole ou forestière.

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- Ou 60m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m² d'emprise au sol. Elle pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m² d'emprise au sol, n'est autorisée que la création de surface de plancher lorsqu'elle reste dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En secteur Ace, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 25 % supplémentaire de l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sur le secteur.

En secteur At, l'emprise au sol maximale dans la limite totale de 20 m² par unité d'hébergement créée et l'emprise au sol cumulée maximale des constructions sera de 30 % de la surface du terrain ou de l'unité foncière, compris(e) dans le secteur

En secteur Ax, l'emprise au sol cumulée maximale des constructions sera de 50 % de la surface du terrain ou de l'unité foncière compris(e) dans le secteur.

1.2.1.5. Hauteur des constructions

Définition cf. lexique en annexe du règlement

La hauteur maximale des constructions agricoles est limitée à 12 m à l'exception des éléments techniques (ex : cuves, silos ...).

La hauteur des constructions d'habitation est limitée à 7 m.

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

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

En secteur Ace, la hauteur des constructions nécessaires ou liées aux activités équestres (Ace) est limitée à 9m, à l'exception des éléments techniques (ex : cuves, silos ...).

En secteur At et Ax, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres ou à la hauteur de la construction existante, à l'exception des éléments techniques (ex : silos, ...).

1.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au patrimoine Local).

1.2.2.1. Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes

Constructions neuves, extensions ou réhabilitation des constructions

Façades

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

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

Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Les baies visibles depuis les voies et emprises publiques seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

Pour les bardages bois, l'aspect bois naturel est toutefois autorisé :

- pour les constructions annexes,
- pour les volumes secondaires et/ou pour une façade maximum du volume principal de la construction principale.

Les constructions en bois sont autorisées mais les constructions en rondin de bois (fuste) sont interdites.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

Toitures

Pour les toitures, plusieurs matériaux sont admis. La règle d'urbanisme s'applique en fonction de ces matériaux.

Les couvertures en tuiles de terre cuite ou béton seront de teinte terre cuite, ou vieillie, ou claire ou de teintes mélangées ou teintes panachées.

L'usage des tuiles noires, grises ou blanches, et les tuiles de couleurs autres que celles définies à l'alinéa précédent est interdit.

Les pentes seront comprises entre 28 et 35%.

Les couvertures métalliques (zinc, bac acier, ...) : leur pente n'est pas réglementée. Leur teinte sera dans les tons non réfléchissant.

Les couvertures ardoise sont autorisées.

Les toitures plates (terrasses) sont admises. Dans ce cas-là, la toiture terrasse doit être traitée de façon qualitative (végétalisation, membrane, ...).

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et de l'intégration d'une protection solaire.

Sont interdits de rester nu les matériaux de type bitumineux, les caoutchoucs (EPDM), les PVC, les fibrociments, les textiles.

D'autres matériaux type bois, chaume, brande, ... peuvent être admis dans le cadre d'une architecture patrimoniale ou un emploi contemporain utilisant des techniques traditionnelles.

Constructions anciennes et traditionnelles (en pierre, ...)

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

Façades

Le dessin, les proportions, les dimensions, les matériaux et les baies des façades doivent s'adapter à l'architecture de la construction, au caractère des lieux et aux façades environnantes.

Les façades en pierre appareillée, en brique apparente, torchis, ... doivent rester naturelles sans adjonction de peintures, films, résines et hydrofuges. La restauration des façades de pierre, ... est réalisée par nettoyage et si nécessaire par le remplacement des éléments altérés. Les remplacements doivent être effectués avec des pierres, galets, matières ... de même type et nature. Le rejointoiement est réalisé avec un mortier de chaux aérienne et sable de la région.

Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

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

Enduit au mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin.

Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Tous les matériaux de caractère précaire sont interdits.

Dans le cas de restauration, les ornements existants sont conservés ou restitués autant que possible, pour les bâtiments identifiés en annexes du règlement.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Ouvertures

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges : Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement, et appui ou seuil, en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les linteaux en bois sont autorisés en fonction de la nature de la construction (bâtiment agricole ou dépendance).

Toitures

La toiture (sa forme, ses pentes et les matériaux utilisés) doit s'adapter à l'architecture de la construction au caractère des lieux et au paysage des toitures environnantes.

Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

Les couvertures existantes doivent être conservées, y compris les génoises, corniches et épis de faîtage. Les matériaux d'origine doivent être conservés ou restitués lorsqu'ils ont disparu.

Les restaurations de toitures sont réalisées avec les mêmes matériaux ou de matériaux de réemploi. L'usage des tuiles noires, grises ou blanches est interdit.

Les souches de cheminées anciennes doivent être remontées ou réparées avec les matériaux d'origine.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et de l'intégration d'une protection solaire.

Façades

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Les couleurs de revêtement de façade devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être dans des couleurs non réfléchissantes.

Toitures

Pour les toitures, plusieurs matériaux sont admis. La règle d'urbanisme s'applique en fonction de ces matériaux.

Les couvertures en tuiles de terre cuite ou béton seront de teinte terre cuite, ou vieillie, ou claire ou de teintes mélangées ou teintes panachées.

L'usage des tuiles noires, grises ou blanches, et les tuiles de couleurs autres que celles définies à l'alinéa précédent est interdit.

Les pentes seront comprises entre 28 et 35%.

Les couvertures métalliques (zinc, bac acier, ...) : leur pente n'est pas réglementée. Leur teinte sera dans les tons non réfléchissant.

Les couvertures ardoise sont autorisées.

Les toitures plates (terrasses) sont admises. Dans ce cas-là, la toiture terrasse doit être traitée de façon qualitative (végétalisation, membrane, ...).

Sont interdits de rester nu les matériaux de type bitumineux, les caoutchoucs (EPDM), les PVC, les fibrociments, les textiles.

1.2.2.3. Clôtures

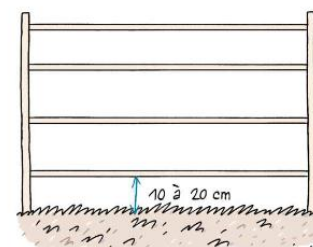
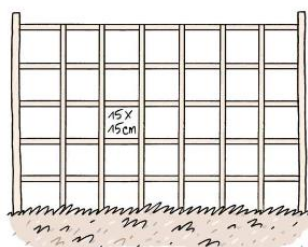
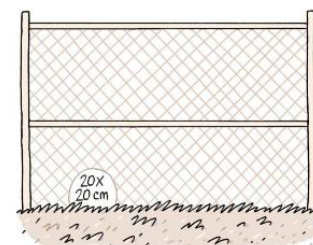
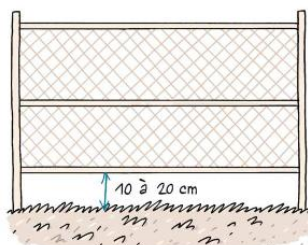
L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

Dans le cadre de la clôture d'une activité agricole :

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 5 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale de la clôture doit être de 2,00 mètres, et sera ramenée à un maximum de 1,20 mètres en secteur Ap, en grillage de coloris permettant une bonne intégration paysagère. La clôture doit être en maille grillagée, perméable à la petite et moyenne faune et hydrauliquement transparente.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune

Les clôtures et haies (y compris provisoires) réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt, sont interdites.

Dans le cadre d'une clôture dédiée à une occupation non agricole :

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées (même aspect). La récupération des matériaux est à privilégier.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée, sans dépasser une hauteur totale de 1,50m
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'une haie vive.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches) ou pour les murs latéraux des parkings de midi.

Les clôtures et haies (y compris provisoires) réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt, sont interdites.

Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

1.2.2.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

1.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1.2.3.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)

Non réglementé.

Dans les secteurs At et Ax, l'emprise en pleine terre doit être au minimum de 50% de la surface du STECAL.

1.2.3.2. Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Les essences pour les plantations doivent être choisies dans la liste des essences végétales issue de la fiche du CAUE en annexe).

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

1.2.4. STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

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

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.19 des Dispositions Générales.

1.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

1.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

1.3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Eaux pluviales

Cf. Les dispositions générales en matière d'eaux pluviales.

1.3.2.3. Autres réseaux

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

Pour toutes les constructions, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.



ZONE N

1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

1.1.1.1. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisée, sauf en secteur Np	
	Exploitation forestière	Autorisée, en N Interdite dans tous les autres secteurs	
Habitation	Logement	Interdit sauf exception	En zone N, les extensions, annexes et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées. En secteur Nh, un logement est autorisé sous condition de la capacité des réseaux. En secteur Np, la construction de logements est interdite.
	Hébergement	Interdites	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite	
	Restauration	Interdite	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	Interdite	
	Cinéma	Interdite	
	Hôtels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisés sous condition	Autorisée uniquement en secteur Ne
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	Autorisée uniquement en secteur Ne,
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	
	Salle d'art et de spectacle	Interdite	
	Équipements sportifs	Autorisés sous condition	Autorisée uniquement en secteur Ne
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	Autorisée uniquement en secteur Ne,
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	

	Bureau	Interdite	
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars	X	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles / Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les affouillements et exhaussements des sols	Interdite en secteur Np Autorisés sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	

En secteur Np, sont autorisés uniquement :

- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site, et sous réserve de justifier de ne pouvoir s'implanter ailleurs ;
- Les extensions limitées à 50% des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans l'ensemble de la zone N, sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 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 ;
- Les installations photovoltaïques sur les constructions agricoles ;
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif ;
- Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme. La liste des bâtiments pouvant changer de destination au sein de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) est annexée au présent règlement (cf. annexe : Liste des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme) ;
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
 - Ou 60m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant. La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m² d'emprise au sol. Elle pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m² d'emprise au sol, n'est autorisée que la création de surface de plancher lorsqu'elle reste dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- L'implantation de constructions et installations annexes à la construction d'habitation existante (d'une emprise au sol inférieure à 75m²) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.

Toutefois les prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus peuvent être dépassées :

- Si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.
- Et/ou pour les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs qui pourront quant à eux être éloignés jusqu'à 50 m de la construction d'habitation ;
- La construction d'annexes à l'habitation sont autorisées dans la limite de :
 - 3 annexes par habitation,
 - 75 m² d'emprise au sol cumulée pour les annexes (hors emprise du bassin et plages de la piscine),
 - La surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme ;
- En dehors des secteurs Np, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Dans le secteur Ne, sont autorisés uniquement :

Les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaires à l'activité du site et ne compromettant pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont donc autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques (exemple : ouvrages HTB,...).

Dans le secteur Nh

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation,
- Les extensions des constructions existantes,
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, à condition d'être raccordées aux réseaux publics, et de satisfaire les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité,
- Les annexes des constructions à destination d'habitation,

à condition que les aménagements ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

Dans le secteur Nt, sont autorisés à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels et agricoles environnants :

Toutes les constructions, installations et aménagements, tout en maintenant la capacité de production agricole du site, en particulier :

- **Les constructions à vocation touristique (hôtel et autres hébergements touristiques)**
- Les résidences atypiques et/ou démontables constituant une habitation touristique, dans la limite de 20 m² par unité.
- Les constructions permettant l'accueil du public et l'hébergement touristique ou d'affaire ;
- Les extensions des constructions existantes et annexes (piscine, abris, ...).
- Les aménagements du site pour l'accueil des véhicules : aires de stationnement, aire d'accueil de camping-cars,...

- Les résidences atypiques et/ou démontables constituant une habitation touristique.
dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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, leur dimension 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 présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.2.1.1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises

Les constructions doivent être édifiées selon :

- Des reculs imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales.

Hors agglomération, et sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées selon :

- Un recul minimum de 25m le long de la RD240 pour les constructions d'habitations et 20m minimum pour les autres constructions,
- Un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement, le long des autres voies publiques.

Un autre recul par rapport à l'alignement peut être admis ou imposé pour l'extension des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

1.2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage agricole et forestière doivent être édifiées à une distance minimale de 5 m vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

Les autres constructions doivent être édifiées à au moins 3 m vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

Toutefois cette règle de recul ne s'applique pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant ;

- Les constructions annexes non incorporées à la construction principale : elles pourront être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur totale de l'annexe soit inférieure ou égale à 3 m, et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine à condition que la hauteur totale de l'annexe ne dépasse pas la hauteur de la construction existante sur laquelle elle s'adosse.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

1.2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé pour les constructions à destination agricole et forestière.

Les annexes des constructions à usage d'habitations (garages, piscines, ...) ne pourront être distantes de plus de 30 m de l'habitation.

Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs ne pourront quant à eux être éloignés de plus de 50 m de la construction d'habitation.

1.2.1.4. Emprise au sol

Définition cf. lexique en annexe du règlement

Non réglementé pour les constructions à destination agricole et forestière.

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- Ou 60m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m² d'emprise au sol. Elle pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300m² d'emprise au sol, n'est autorisée que la création de surface de plancher lorsqu'elle reste dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En secteur Ne, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

En secteur Nh, l'emprise au sol est limitée à 300 m² maximum pour chaque construction à vocation de logement et ses annexes et de 30% de la surface du STECAL.

En secteur Nt, l'emprise au sol maximale dans la limite totale de 20 m² par unité d'hébergement créée et l'emprise au sol cumulée maximale des constructions sera de 30 % de la surface du terrain ou de l'unité foncière, compris(e) dans le secteur

1.2.1.5. Hauteur des constructions

Définition cf. lexique en annexe du règlement

La hauteur maximale des constructions agricoles est limitée à 12 m à l'exception des silos et des cuves.

En secteur Ne, la hauteur des constructions n'est pas réglementée

En zone N et dans le secteur Nh, la hauteur des constructions d'habitation est limitée à 7 m.

Dans toute la zone N et tous les secteurs, la hauteur des annexes est limitée à 2,50 m à l'égout du toit.

En secteur Nt, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres ou à la hauteur de la construction existante.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

1.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au patrimoine Local).

1.2.2.1. Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes

Constructions , extensions ou réhabilitation des constructions contemporaines

Façades

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

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

Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Les baies visibles depuis les voies et emprises publiques seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

Pour les bardages bois, l'aspect bois naturel est toutefois autorisé :

- pour les constructions annexes,
- pour les volumes secondaires et/ou pour une façade maximum du volume principal de la construction principale.

Les constructions en bois sont autorisées mais les constructions en rondin de bois (fuste) sont interdites.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

Toitures

Pour les toitures, plusieurs matériaux sont admis. La règle d'urbanisme s'applique en fonction de ces matériaux.

Les couvertures en tuiles de terre cuite ou béton seront de teinte terre cuite, ou vieillie, ou claire ou de teintes mélangées ou teintes panachées.

L'usage des tuiles noires, grises ou blanches, et les tuiles de couleurs autres que celles définies à l'alinéa précédent est interdit.

Les pentes seront comprises entre 28 et 35%.

Les couvertures métalliques (zinc, bac acier, ...) : leur pente n'est pas réglementée. Leur teinte sera dans les tons non réfléchissant.

Les couvertures ardoise sont autorisées.

Les toitures plates (terrasses) sont admises. Dans ce cas-là, la toiture terrasse doit être traitée de façon qualitative (végétalisation, membrane, ...).

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et de l'intégration d'une protection solaire.

Sont interdits de rester nus les matériaux de type bitumineux, les caoutchoucs (EPDM), les PVC, les fibrociments, les textiles.

D'autres matériaux type bois, chaume, brande, ... peuvent être admis dans le cadre d'une architecture patrimoniale ou un emploi contemporain utilisant des techniques traditionnelles.

Constructions anciennes et traditionnelles (en pierre, ...)

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

Façades

Le dessin, les proportions, les dimensions, les matériaux et les baies des façades doivent s'adapter à l'architecture de la construction, au caractère des lieux et aux façades environnantes.

Les façades en pierre appareillée, en brique apparente, torchis, ... doivent rester naturelles sans adjonction de peintures, films, résines et hydrofuges. La restauration des façades de pierre, ... est réalisée par nettoyage et si nécessaire par le remplacement des éléments altérés. Les remplacements doivent être effectués avec des pierres, galets, matières ... de même type et nature. Le rejointoiement est réalisé avec un mortier de chaux aérienne et sable de la région.

Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

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

Enduit au mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin.

Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Tous les matériaux de caractère précaire sont interdits.

Dans le cas de restauration, les ornements existantes sont conservées ou restituées autant que possible, pour les bâtiments identifiés en annexes du règlement.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Ouvertures

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges : Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement, et appui ou seuil, en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les linteaux en bois sont autorisés en fonction de la nature de la construction (bâtiment agricole ou dépendance).

Toitures

La toiture (sa forme, ses pentes et les matériaux utilisés) doit s'adapter à l'architecture de la construction au caractère des lieux et au paysage des toitures environnantes.

Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

Les couvertures existantes doivent être conservées, y compris les génoises, corniches et épis de faîtage. Les matériaux d'origine doivent être conservés ou restitués lorsqu'ils ont disparu.

Les restaurations de toitures sont réalisées avec les mêmes matériaux ou de matériaux de réemploi. L'usage des tuiles noires, grises ou blanches est interdit.

Les souches de cheminées anciennes doivent être remontées ou réparées avec les matériaux d'origine.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et de l'intégration d'une protection solaire.

1.2.2.2. Pour les constructions à destination Agricole, Forestière

Façades

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Les couleurs de revêtement de façade devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être dans des couleurs non réfléchissantes.

Toitures

Pour les toitures, plusieurs matériaux sont admis. La règle d'urbanisme s'applique en fonction de ces matériaux.

Les couvertures en tuiles de terre cuite ou béton seront de teinte terre cuite, ou vieillie, ou claire ou de teintes mélangées ou teintes panachées.

L'usage des tuiles noires, grises ou blanches, et les tuiles de couleurs autres que celles définies à l'alinéa précédent est interdit.

Les pentes seront comprises entre 28 et 35%.

Les couvertures métalliques (zinc, bac acier, ...) : leur pente n'est pas règlementée. Leur teinte sera dans les tons non réfléchissant.

Les couvertures ardoise sont autorisées.

Les toitures plates (terrasses) sont admises. Dans ce cas-là, la toiture terrasse doit être traitée de façon qualitative (végétalisation, membrane, ...).

Sont interdits de rester nus les matériaux de type bitumineux, les caoutchoucs (EPDM), les PVC, les fibrociments, les textiles.

1.2.2.3. Clôtures

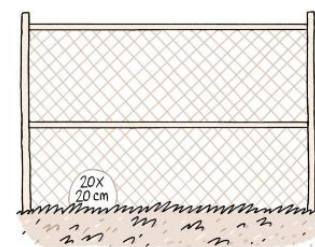
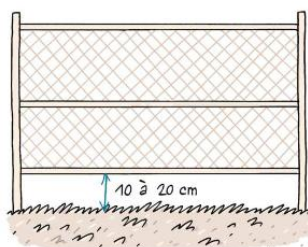
L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

Dans le cadre de la clôture d'une activité agricole :

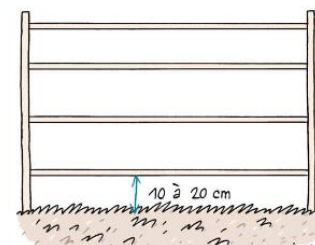
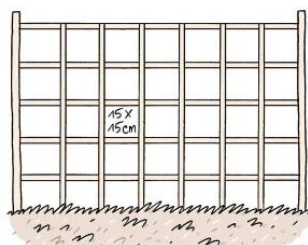
Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 5 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale de la clôture doit être de 2,00 mètres, et sera ramenée à un maximum de 1,20 mètres en secteur Ap, en grillage de coloris permettant une bonne intégration paysagère. La clôture doit être en maille grillagée, perméable à la petite et moyenne faune et hydrauliquement transparente.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune



Les clôtures et haies (y compris provisoires) réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt, sont interdites.

Dans le cadre d'une clôture dédiée à une occupation non agricole :

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées (même aspect). La récupération des matériaux est à privilégier.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée, sans dépasser une hauteur totale de 1,50m
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'une haie vive.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches) ou pour les murs latéraux des parkings de midi.

Les clôtures et haies (y compris provisoires) réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt, sont interdites.

En secteur Ne, une hauteur de 2m peut être admise pour des raisons de sécurité.

Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

1.2.2.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

1.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1.2.3.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)

Dans le secteur Ne, l'emprise en pleine terre n'est pas réglementée.

Dans le secteur Nt, l'emprise en pleine terre doit être au minimum de 60% de la surface du STECAL.

Dans le secteur Nh, l'emprise en pleine terre doit être au minimum de 70% de la surface du STECAL.

Dans l'ensemble de la zone, au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

1.2.3.2. Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Les essences pour les plantations doivent être choisies dans la liste des essences végétales issue de la fiche du CAUE en annexe).

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,

- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

Dans le secteur NL, le couvert végétal et boisé existant doit être préservé. L'abattage d'arbre est interdit pour la construction des unités touristiques.

1.2.4. STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

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

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.19 des Dispositions Générales.

1.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

1.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

1.3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Eaux pluviales

Cf. Les dispositions générales en matière d'eaux pluviales.

1.3.2.3. Autres réseaux

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

Pour toutes les constructions, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

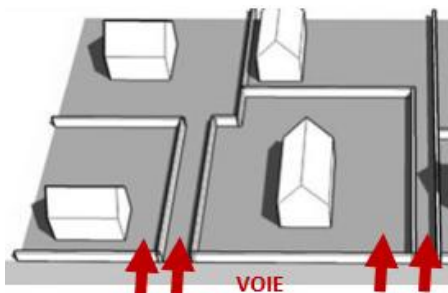
ANNEXES

ANNEXE 1 : LEXIQUE

➤ ACCES

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche, porte de garage),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle).

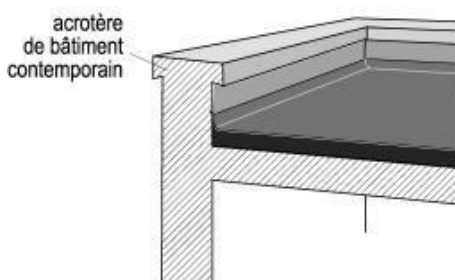


La profondeur de l'accès ou du chemin d'accès ou de la bande d'accès est limité à **20m**, au-delà cette profondeur, l'accès est considéré une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie

Profondeur d'accès, bande d'accès/ chemin d'accès : Portion de terrain permettant l'accès à une ou plusieurs constructions en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique.

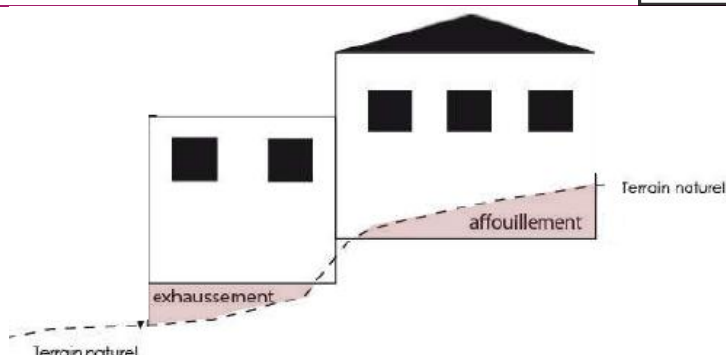
➤ ACROTERE

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.



➤ AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.



Exhaussement = remblai

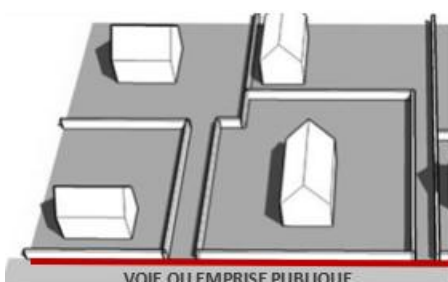
Affouillement = déblai

➤ AIRE DE STATIONNEMENT

Ensemble de places de stationnement

➤ ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre la voie ou l'emprise publique ou des voies privées ouvertes à la circulation générale du public et la propriété privée.



➤ ANNEXES

Construction accessoire de la construction principale. Elle peut être indépendante physiquement (non contiguë) ou accolé à la construction principale (si elle n'a pas de lien fonctionnel avec la construction principale).

Elle a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, abri de jardin, abri voiture ou carport, local de stockage de déchets, local à vélo, piscine, local piscine, bûcher, remise, atelier non-professionnel, pool-house, ...

Sa hauteur à l'égout du toit est limitée.

Elle ne peut pas comporter de logement ou de pièce habitable ni être affectée à une activité.

Elle ne pourra être transformée en logement ou pièce habitable ou local affecté à une activité que si elle respecte déjà les règles de gabarit (implantation, emprise au sol et hauteur) régissant les constructions principales. En cas de transformation d'une annexe en logement ou pièce habitable ou local affecté à une activité, elle perd la qualification d'annexe et sera considérée comme étant une construction principale.

L'annexe est de dimension inférieure (Emprise au Sol et Surface de Plancher) à la construction principale.

➤ AU NU DES FACADES

Au raz de la façade, plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des éléments techniques et/ou de modénatures, moulures, ornements divers qui viendraient en saillie sur ce nu.

➤ CARAVANE

Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

➤ CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à donner aux bâtiments existants une destination différente de celle qu'ils avaient au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

➤ CLOTURE

"la clôture" est tout obstacle naturel ou fait de la main de l'homme qui, placé sur tout ou partie d'un terrain en fixe les limites et en empêche l'accès. Les difficultés entre voisins étant nombreuses le Code civil en a réglementé la propriété et l'usage.

➤ CONSTRUCTION À DESTINATION D'EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- D'exploitation agricole ;
- D'exploitation foncière.

Cette destination comprend :

- **Pour les exploitations agricoles** : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche qui :
 - permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.
 - comprennent également les centres équestres, haras, etc., dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.
 - prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

Sont également comprises les évolutions et changements de destination des bâtiments existants, en vue de permettre des activités complémentaires aux activités agricoles.

- **Pour les exploitations forestières** : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommées...), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande, dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

➤ CONSTRUCTION À DESTINATION D'HABITATION

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- de logement ;
- d'hébergement.
- La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme des lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi Egalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le PLU a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation.

➤ CONSTRUCTION À DESTINATION DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- d'artisanat et commerce de détail ;

- de restauration ;
- de commerce de gros ;
- d'activités de services accueillant de la clientèle (voir définition) ;
- de cinéma.
- d'hôtels ;
- d'autres hébergements touristiques ;
- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'article 45 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015.

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d'un outil supplémentaire : ils sont habilités par l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions ou s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa ...
- La sous-destination cinéma s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
- La sous destination hôtel s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

- La sous-destination autres **hébergements touristiques** recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :
 1. les résidences de tourisme,
 2. les villages résidentiels de tourisme ;
 3. les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

➤ CONSTRUCTION À DESTINATION D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés ;
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- salle d'art et de spectacle ;
- équipements sportifs ;
- autres équipements recevant du public.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

➤ CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- industrie ;
- entrepôts ;
- bureau ;
- centre de congrès et d'exposition.
- La sous-destination industrie recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture ...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- La sous-destination bureau recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths ...

➤ CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Il s'agit des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ou des constructions pour lesquelles une autorisation de construire a été délivrée avant cette date.

➤ CONSTRUCTIONS ANCIENNES ET TRADITIONNELLES

Il s'agit des bâtiments construits avant 1948, avec des parois épaisses composés principalement de 3 matériaux formant l'ensemble des systèmes constructifs du bâti ancien : le bois, la pierre ou les galets et la terre.

➤ CONSTRUCTIONS CONTEMPORAINES

Une maison contemporaine est une construction récente, datant d'après 1948 jusqu'à nos jours, qui ne se compose pas de matériaux comme la pierre ou les galets, les pans de bois et la terre.

➤ CONTIGUE

Est contiguë une construction qui touche une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë). La construction contiguë est donc en continuité d'une autre construction, sans la dépasser.

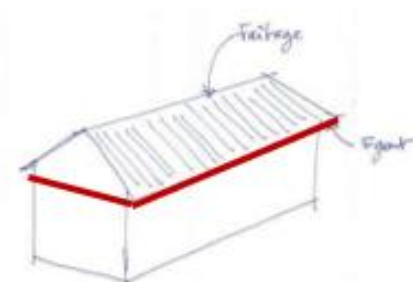
Si la construction contiguë a un lien fonctionnel avec l'autre construction, il s'agit alors d'une extension.

➤ CORNICHE

Forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent établis les chéneaux.

➤ EGOUT DU TOIT

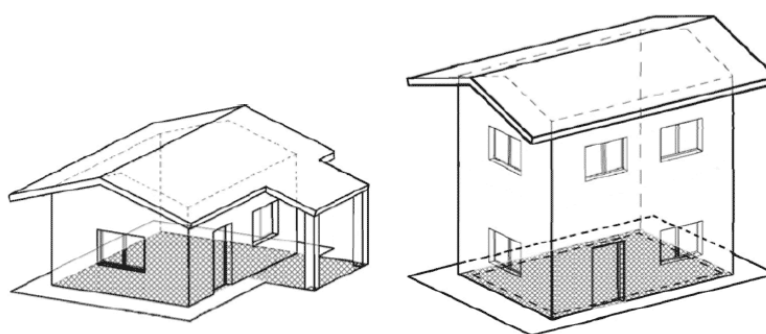
Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de PLUe. La ligne d'égout correspond, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.



➤ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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



➤ EMPRISE PUBLIQUE de la voirie

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer, ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

L'emprise publique de la voirie comprend en plus de la chaussée, des dépendances : trottoirs, accotements, voie cyclable, fossés, caniveaux, les espaces de traitement de seaux provenant de la chaussée, égouts, talus, remblais, déblais, levées, parapets, murs de soutènement, parkings, chemins piétonniers, ...

➤ ESPACE COMMUN

C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants d'un ensemble d'habitations (lotissement par exemple). Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, aires de jeux ou de sport, squares, places, cheminements doux ainsi que les emprises plantées, connexes à la voirie (telles que noues, terre-pleins).

➤ ESPACE EN PLEINE TERRE

Les espaces en pleine terre sont des espaces libres non bâtis, non minéralisés, ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations,...) mais aussi en allée de jardin composée de matériaux drainants non étanches.

Sont considérées comme non constitutives d'espaces en pleine terre : les emprises artificielles des bandes d'accès et des servitudes de passage, les surfaces dédiées à l'aménagement d'aires de stationnement minéralisées, les espaces nécessaires à la construction de bassins à fond étanche, de piscines, de fosses d'assainissement individuel (à l'exclusion des aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse).

Sont admis comme espaces en pleine terre les dispositifs d'arrosage enterré et les aménagements réalisés sur des constructions existantes destinés à assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

L'imperméabilisation du sol désigne le recouvrement permanent d'un terrain et de son sol par un matériau artificiel imperméable (asphalte ou béton, par exemple), notamment lors de la construction de bâtiments et de routes.

Au sein d'un espace urbanisé, sont considérées comme des surfaces imperméables les emprises bâties des tissus urbains, les emprises couvertes, la voirie et les parkings.

Inversement les surfaces perméables incluent l'ensemble des espaces couverts par de la végétation, à savoir les zones boisées, les espaces verts artificialisés non agricoles (jardins privés, parcs, délaissés de voirie...), les espaces cultivés ainsi que les sols nus (chantiers, carrières...) et les surfaces en eau.

Les toitures végétalisées peuvent être considérées comme espace perméable à la condition qu'elles disposent d'un minimum de 60cm de pleine terre.

➤ ESPACE LIBRE

Il s'agit des espaces non bâtis. Par extension, ils se calculent en déduisant de la surface du terrain l'emprise au sol des constructions.

➤ EXISTANT

Existant à la date d'approbation du PLU

➤ EXTENSION

Travaux sur une construction existante qui génèrent une augmentation de volume (horizontale ou verticale) ou de l'emprise au sol, accolée et dans le prolongement de la construction existante et avec laquelle elle a un lien fonctionnel.

➤ FACADE DE TERRAIN

Il s'agit de la limite séparative qui longe la voie d'accès ou la voie de desserte.

➤ FAITAGE

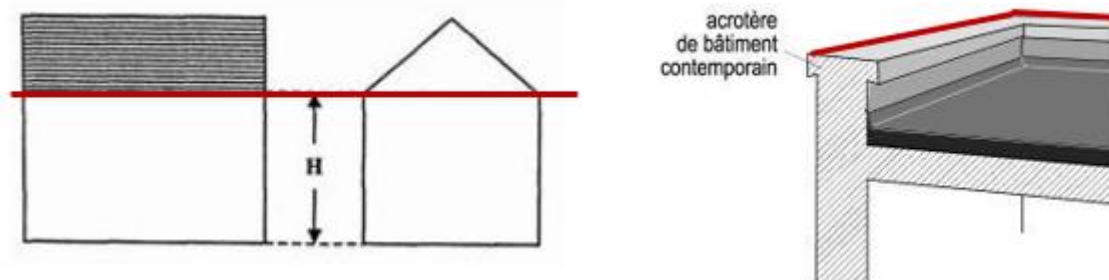
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

➤ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est mesurée verticalement entre le point le plus bas et le point le plus haut à l'égout du toit des constructions, ou à l'acrotère / haut de l'acrotère (cf schéma qui suit).

Elle est calculée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette ou par rapport au terrain naturel, existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, dans les autres zones.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique, les installations qui participent à la production d'énergie (panneau photovoltaïques, etc) renouvelable.



En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur de la façade sera prise du terrain le plus bas.

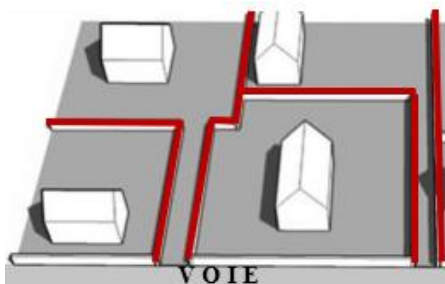
En limite séparative, dans le cas de différence notable d'altimétrie des terrains de part et d'autre de ladite limite, la hauteur de la façade se trouvant près de la limite est mesurée par rapport au niveau du sol du terrain le plus bas.

➤ **IMPASSE**

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

➤ **LIMITES SEPARATIVES**

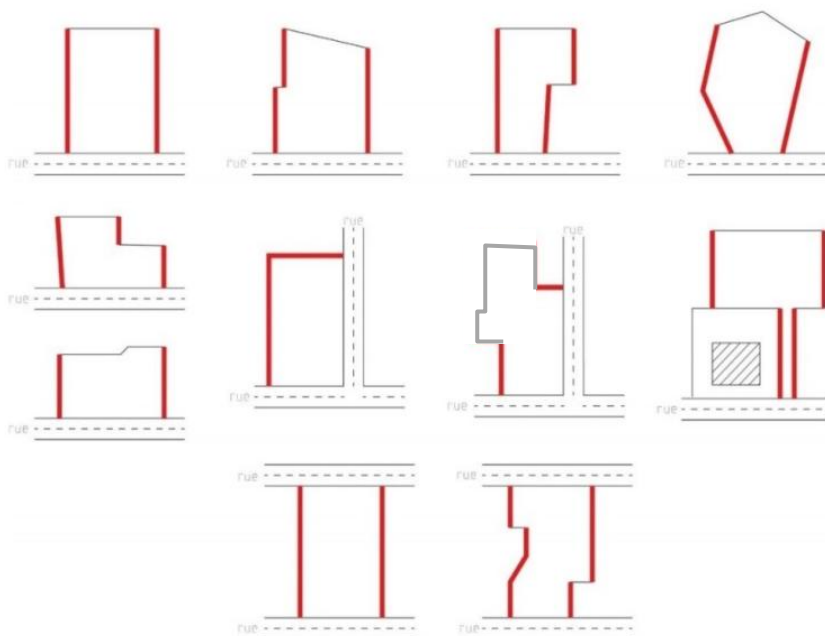
Il s'agit des lignes constituées par le périmètre du terrain d'assiette du projet, qui n'est pas un alignement. Elles sont de deux types : les limites latérales et les limites de fond de parcelle ou de terrain.



➤ **LIMITES SEPARATIVES LATERALES**

Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie **ou** une limite aboutissant à une voie

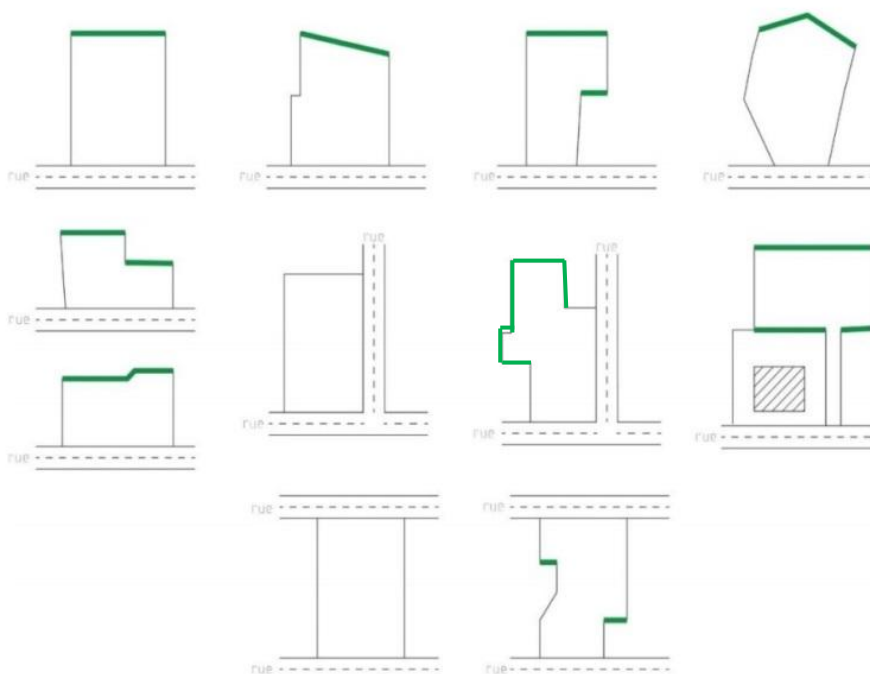
Limites séparatives latérales :



➤ **LIMITES DE FOND DE PARCELLE**

La limite de fond de parcelle (ou de fond de terrain) correspond à la limite entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus, elle est opposée à la voie.

Limites séparatives de fond de terrain :



➤ **LOTISSEMENT**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. (Article L.441-1 du code de l'urbanisme).

➤ NIVEAU

Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur et qui se compte sur une même verticale.

➤ OPERATION D'ENSEMBLE ou OPERATIONS GROUPEES ou GROUPE D'HABITATION

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 2 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine...

➤ PIGNON

Mur extérieur dont les contours épousent la forme des pentes d'un comble, pour opposition aux murs gouttereaux situés sous les égouts des pans de toiture.

➤ REHABILITATION

La réhabilitation consiste à remettre en bon état d'usage une construction en adoptant diverses techniques : consolidation, nettoyage, changement ponctuel d'éléments vétustes, mise aux normes, etc. Des travaux de modification de distribution intérieure peuvent être réalisés de même que des démolitions ponctuelles.

La réhabilitation diffère de la restauration dans la mesure où elle vise essentiellement l'usage de la construction et moins sa forme.

➤ RESTAURATION

La restauration consiste à remettre en bon état une construction ancienne, en restant fidèle à ses dispositions architecturales. Toutefois, des modifications peuvent être apportées ponctuellement pour restituer certains éléments ponctuels ou pour en supprimer d'autres notamment lorsqu'ils portent atteinte à la conservation de la construction ancienne ou à sa qualité architecturale.

➤ RIPISYLVE

Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

➤ SÉQUENCE URBAINE

Ensemble de constructions et d'éléments matériels et paysagers formant un tout d'une même composition ou d'un plan caractéristique. Les espaces urbains sont divisés en séquences pour être analysés, chaque séquence exprimant une configuration ou une typologie particulière, faites d'un ou plusieurs plans s'enchainant.

➤ SURELEVATION

Travaux réalisés sur une construction existante augmentant la hauteur.

➤ SURFACE DE PLANCHER

S'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Une circulaire du 3 février 2012 (NOR DEVL1202266c) décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

➤ **SYSTEME DE REGULATION OBLIGATOIRE A L'ECHELLE DE LA PARCELLE INDIVIDUELLE**

Système de régulation du rejet des eaux pluviales allant du simple écrêtement (rejet à débit limité) à l'infiltration complète (rejet zéro) en fonction des caractéristiques du sol en place

➤ **TERRAIN NATUREL**

Niveau du terrain existant avant les travaux et avant exhaussement et affouillement.

➤ **TOITURE**

- Toiture terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux (inclinaison entre 2 et 7% maximum).

- Toiture à pente

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

- Toiture à la Mansart

Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

➤ **UNITE FONCIERE**

Terrain d'assiette du projet. Il s'agit de l'îlot de propriété constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

➤ **VOIRIE**

La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires.

ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE LOCAL (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulier du service instructeur. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte urbain.

1.1. REGLES GENERALES

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

Sauf contraintes techniques fortes liées à l'état de l'élément (désordres irréversibles dans les structures par exemple), il ne pourra être démoli.

1.2. REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI A PRESERVER

Les bâtiments et formes urbaines remarquables repérés sur le plan de zonage par un symbole, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans compromettre pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
 - Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
 - 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, et notamment les supports publicitaires ;
 - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

Règles spécifiques:-

Tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur avec le respect :

- **des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification,**
- **de leur ordonnancement et de leur volumétrie,**
- **des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.**

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension

ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

- **Le projet doit assurer l'insertion des constructions dans le contexte d'ensemble.**
- **Tout aménagement dans les emprises identifiées doit préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.**

Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (chais, pigeonnier, logements, étable, écurie, puits, hangar, volière, chapelles, fontaines, etc.) ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles, etc.), s'ils existent.

Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquables du domaine (bosquets, allées plantées, jardins, etc.).

Les surélévations ou extensions des constructions et des dépendances sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble (château, dépendances et parc).

En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la redivision des baies de proportion d'origine est interdite.

- **Interdiction d'isoler le bâtiment par l'extérieur.**

1.3. REGLES RELATIVES A LA GESTION DU PETIT PATRIMOINE LOCAL

Règles générales :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

Sauf contraintes techniques fortes liées à l'état de l'élément (désordres irréversibles dans les structures par exemple), il ne pourra être démoli.

Règles relatives au petit patrimoine local à préserver :

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille beige comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
 - o Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
 - o Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
 - o Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
 - o Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
 - o Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

1.4. REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments naturels et paysagers remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

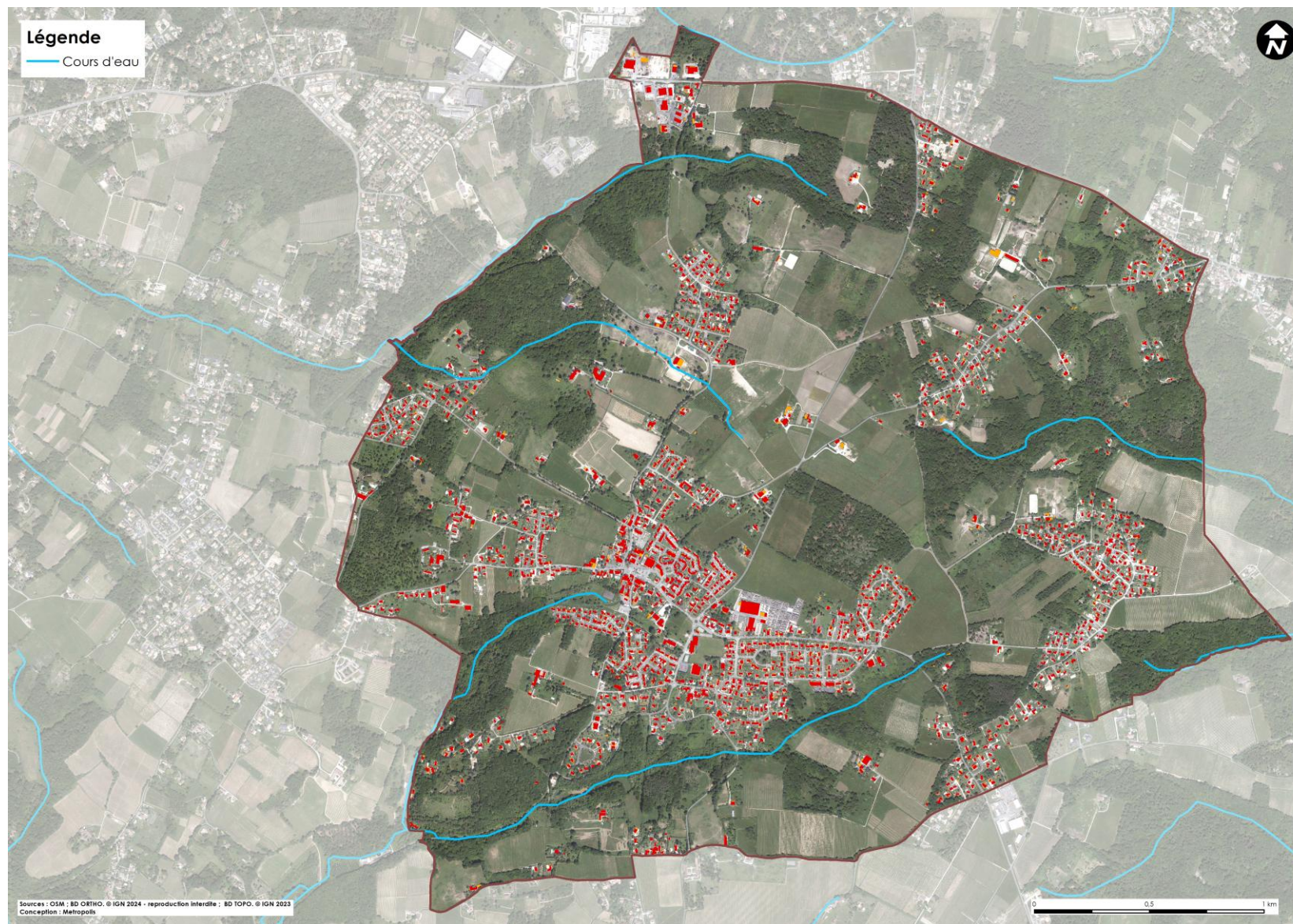
1.5. IDENTIFICATION DU PATRIMOINE LOCAL AU SENS DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

N°	Élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU
1	Cheval en façade
2	Château Campet Sud
3	Allée d'arbres remarquables
4	Lavoir Chanterne
5	Lavoir Meneaux
6	Château Les Conseillans
7	Lavoir La Chaise / Chemin du Petit Maître
8	Maisons de Vigne
9	Éolienne Mercade
10	Éolienne route croix de la mission
11	Parcs et jardins route de Cénac
12	Chêne remarquable
13	Métairie La Grave
14	Batisse Château Campet Nord
15	Longère Fresquet
16	Batisse avenue de Luzanne
17	Portail Domaine de Canteloup
18	Château Clinet
19	Longère en pierre et parc à Gatelet
20	Parc Château La Cure
21	Château Sogean
22	Pigeonnier de Sogean
23	Ancien presbytère
24	Parc Jacquotte
25	Château de Gourgue et son allée
26	Château Ogier de Gourgues
27	Château le Doyenné
28	Deux cèdres (Sapinette de Renou)
29	Domaine Loustallaut

30	Ancien château d'eau
31	Croix de la Mission
32	Puit du Buc
33	Lavoir Pielles Pélude
34	Arbre : Carolin (vieux)
35	Domaine La Gourgue
36	Cimetière / monument aux morts / Caveau familial (petite chapelle) / croix en pierre
37	Lavoir et source du Limancet
38	Mur en pierre
39	Allée d'arbres remarquables route de Cénac
40	Bâtisse Chemin de Saint-Front
41	Parcs et jardins route de Cénac



ANNEXE 3 : REPERAGE DES COURS D'EAU SUR LESQUELS S'APPLIQUENT UN REcul



ANNEXE 4 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° de repérage	Désignation des opérations envisagées	Bénéficiaire	Surfaces (en m ²)
1	Aménagement global de carrefour sur la RD 14 E3 au lieu-dit "Saint-Front"	Département	463
2	Aménagement de virage sur la RD 240 au lieu-dit "Petit Maître" et du carrefour VC 12 / RD 10 E	Commune	1345
3	Aménagement de virage sur la RD 121 au lieu-dit "Libourne"	Commune	809
4	Aménagement de virage sur la RD 115 au lieu-dit "Gatelet"	Commune	156
5	Aménagement de 3 virages sur la RD 115 au lieu-dit "Bichon"	Commune	1123
6	Aménagement de virage sur la RD 240 au lieu-dit "Vidon"	Commune	3335
7	Aménagement de 3 virages sur la RD 240 au lieu-dit "Le Pin"	Commune	1788
8	Aménagement d'un virage sur la RD 14 E1 au lieu-dit "Tambourin"	Commune	305
9	Élargissement à 9 m de la voie communale n° 9	Commune	2401
10	Aménagement de virages et de carrefour Chemin de Fosse-Ferrière	Commune	1804
11	Élargissement du CR de "Aures"	Commune	1844
12	Élargissement de la voie communale n°10 à 9 mètres	Commune	668
13	Création d'un boulevard urbain sur l'avenue Loustallaut	Commune	339
14	Création d'un boulevard urbain sur l'avenue Loustallaut	Département Commune	532
15	Aménagement de carrefour sur la RD 14 (Sadirac/Saint-Caprais)	Département	355
16	Aménagement de stationnement / d'une aire de covoiturage sur la RD 115	Département Commune	3950
17	Aménagement d'un arrêt de bus sur l'avenue de Mercade	Commune	232
18	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	325
19	Aménagement d'un rond point sur la RD 115	Département	705
20	Création de cheminement piéton	Commune	6100
21	Création de cheminement piéton	Commune	2310
22	Aménagement d'un rond point sur la RD 240	Commune	703
23	Création de cheminement piéton / cyclable	Commune	304
24	Création de stationnement	Commune	1717
25	Elargissement du chemin et création d'une aire de retournement	Commune	348
26	Elargissement de la RD 115	Département	597
27	Création d'une aire de retournement	Commune	313
28	Elargissement de la RD 115	Commune	148

Annexes

29	Aménagement d'un carrefour sur la RD 115	Commune	626
30	Création d'une liaison piétonne entre l'allée des chataigniers et le lotissement La Courte Paille	Commune	388
31	Création d'un accès	Commune	323
32	Création d'une aire de stationnement et une liaison douce	Commune	4578

ANNEXE 5 : LE GUIDE DES CLÔTURES



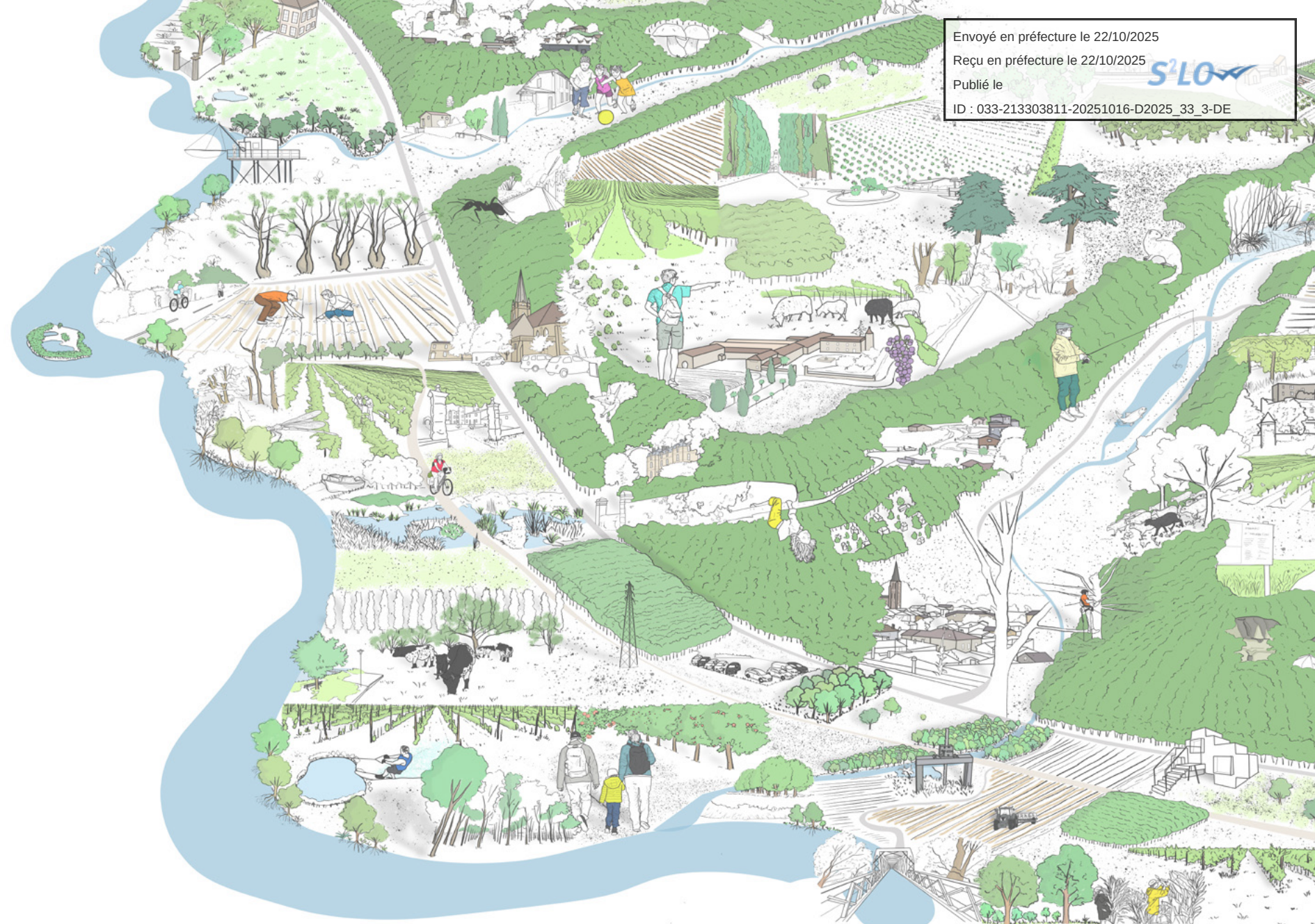
Gironde
c | a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DES PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS

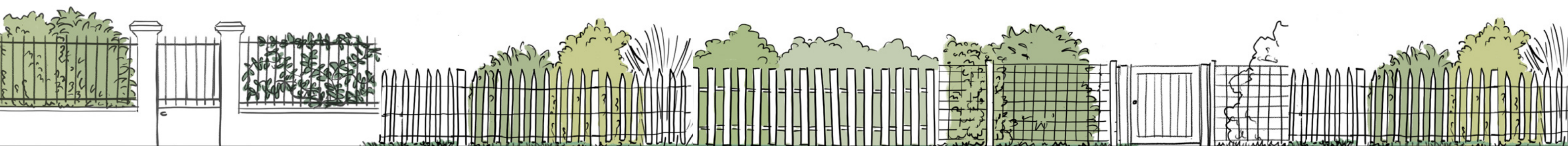
.....

LE GUIDE DES CLÔTURES

Tout ce qu'il faut savoir pour bien concevoir son
projet de création ou de modification de clôture



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-213303811-20251016-D2025_33_3-DE



PENSER SON PROJET DE CLÔTURE EN RESPECTANT L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE

UN TERRITOIRE PARTAGÉ, UNE VISION COMMUNE

LA CONTINUITÉ DU PLAN DE PAYSAGE DU TERRITOIRE

Chaque projet individuel de clôture que cela soit une création, une modification ou une rénovation, s'inscrit dans le contexte paysager collectif et a une influence sur la qualité du cadre de vie. Elle participe également à l'ambiance du jardin et à la mise en valeur du bâti.

La question de la clôture qui représente une interface entre l'espace public et privé est intégrée dans plusieurs objectifs de qualité paysagère du Plan Paysage de la Communauté de communes.

Le Plan Paysage du territoire a pour objectif d'intégrer le paysage dans le quotidien des habitants : une mise en cohérence des documents d'urbanisme qui encadrent l'aménagement du territoire, l'émergence de principes et questionnements communs autour de la construction des paysages ou le fait d'investir les espaces de lisières, interfaces entre les différents usages du sol.



La clôture autour de votre parcelle permet de délimiter votre propriété. C'est un droit mais pas une obligation sauf l'exception prévue à l'article 682 du Code civil qui traite de la servitude de passage en cas d'enclave.

LES CLÔTURES À ÉVITER



Aujourd'hui, différentes clôtures sont à éviter et à proscrire car elles ne participent pas à la qualité des paysages et/ou sont difficiles à garder en l'état et/ou sont polluantes (empreinte carbone, surchauffe, émanations toxiques dans l'air, etc.).

Liste non exhaustive de clôture à éviter (se référer aussi au règlement de son document d'urbanisme) :

- poteaux et palplanches préfabriqués en béton (1)
- muret en parpaings non enduits (2)

- lamelles d'occultation en PVC (3)
- mur haut en surplomb sur talus (4)
- mur plein de plus d'1,50 m surmonté de lames PVC (5)
- haie monospécifique (thuyas, lauriers, bambous, etc.) (6)
- mur, lamelles, filets PVC opaques de 2 m de hauteur (7)
- écrans faux-végétaux polyéthylènes, plastiques, etc. (8)
- assemblage de matériaux de couleurs contrastées (9)
- panneaux, barrières, portails en PVC

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

LES CRITÈRES À PRENDRE EN COMPTE DANS SON PROJET DE CLÔTURE

La clôture forme un dialogue entre l'espace privé et l'espace public mais aussi avec le bâti implanté sur le terrain. À ce titre, il est important de penser la clôture comme un projet paysager et/ou architectural d'ensemble

La modification ou la rénovation d'une clôture doit s'intégrer dans son contexte :

- / par sa couleur qui doit être semblable à ce qui existe autour notamment des éléments construits et du végétal
- / par sa hauteur qui s'adapte au relief existant. La hauteur maximale doit être adaptée en fonction des hauteurs des clôtures voisines afin d'assurer une bonne transition de l'une à l'autre et d'assurer une homogénéité du paysage de la rue. Sur le domaine public, la hauteur ne peut dépasser 1,80 m
- / par sa transparence visuelle qui n'arrêtent pas le regard sur l'horizon (pas d'effet d'enfermement, de tunnel et d'anomalie dans le paysage)
- / par sa transparence au sol qui permet un bon écoulement des eaux de pluie et le passage de la petite faune
- / par les matériaux qui la composent et qui se réfèrent au patrimoine local et bio-sourcé (peu polluants et à faible empreinte carbone)

LES TYPES DE CLÔTURE FACE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'édification des clôtures doit être pensée dès la conception du projet. Il faut s'assurer que le coût des travaux soit intégré au budget global s'il s'agit d'un projet de construction mais aussi de son entretien dans le temps.

Le choix d'un matériau par rapport à un autre peut favoriser la biodiversité et l'adaptation au changement climatique, participer à la lutte contre des surchauffes estivales ou encore le mauvais écoulements des eaux de pluie.

	CLÔTURE BOIS	HAIE VÉGÉTALE VARIÉE	MUR MAÇONNÉ
/ coût à l'achat (euros)	- +	- +	- +
/ entretien (temps)			
/ durée de vie (année)			
/ favorise l'écoulement des eaux et la biodiversité			
/ apport de fraîcheur l'été			
/ poids carbone du matériau (CO2)			
	GRILLAGE SIMPLE TORSION	GRILLAGE PANNEAUX RIGIDES	MURET + CLÔTURE PVC
/ coût à l'achat (euros)	- +	- +	- +
/ entretien (temps)			
/ durée de vie (année)			
/ favorise l'écoulement des eaux et la biodiversité			
/ apport de fraîcheur l'été			
/ poids carbone du matériau (CO2)			

La haie végétale est un choix de clôture qui répond à de nombreux critères environnementaux et qui s'intègre dans toutes les ambiances paysagères. Pour vous aider à composer votre haie, consultez la fiche page 7 et n'hésitez pas à contacter votre mairie et les paysagistes du CAUE (conseil gratuit).

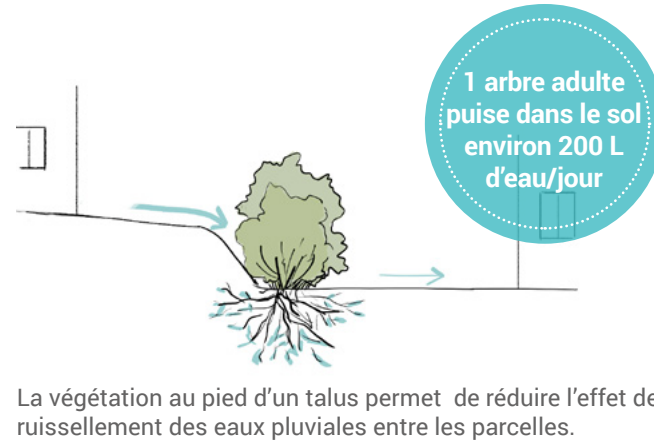
COMMENT EST MA PARCELLE ?

Pour comprendre dans quel contexte va s'intégrer la clôture, il convient de se poser plusieurs questions avant de décider.



Y A-T-IL UNE TOPOGRAPHIE (PENTE) ?

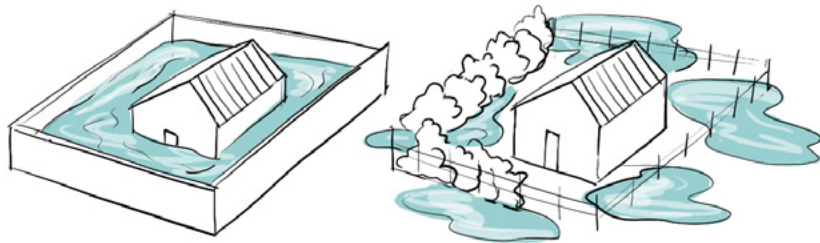
Je regarde le dénivelé et la topographie de mon terrain. Est-ce que je suis au-dessus de mes voisins, en-dessous ? Quelles vues depuis l'espace public sur mes espaces de vies ? Est-ce que je bénéficie de vue dégagée sur un paysage ou des espaces naturels ? Tous ces éléments conditionnent le projet de clôturer ou non mon terrain. La clôture ne doit pas devenir source de conflits entre vous et votre voisinage direct notamment sur la gestion des eaux pluviales.



La végétation au pied d'un talus permet de réduire l'effet de ruissellement des eaux pluviales entre les parcelles.



Y A-T-IL UN RISQUE D'INONDATION OU RUISSELLEMENT ?



Se renseigner auprès de la mairie pour savoir si votre commune dispose d'un Plan de Prévention des Risques avec des contraintes spécifiques. Vous pouvez également consulter georisques.gouv.fr

Dans certains secteurs, des dispositions particulières s'appliquent aux clôtures pour permettre le libre écoulement des eaux en cas d'inondation.

/ À noter que dans tous les secteurs avec un sol argileux, et où les constructions sont proches, optez pour une clôture qui laisse passer l'eau au niveau du sol pour ne pas être inondé et inonder les voisins.



Y A-T-IL DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX PROCHES ? UN SECTEUR PATRIMONIAL ?



Consultez atlas.patrimoines.culture.fr pour vérifier si des monuments historiques sont à proximité ou bien si votre terrain est situé dans un site patrimonial ou se renseigner auprès de la mairie.

Veillez à la **préservation des murs anciens** ! L'architecte des bâtiments de France vous conseille :

/ Si un mur ancien est présent et qu'il doit être complété, alors les matériaux à utiliser doivent respecter l'aspect traditionnel.

/ En secteur d'abords de monuments historiques, en limite séparative (avec vos voisins et en fond de parcelle), les brandes, les panneaux de bois pleins opaques et les grillages rigides sont interdits.

/ La hauteur totale de la clôture sur rue (grille ou muret+grille) n'excède pas 160 cm.

/ Les coffrets techniques (électricité, gaz,...) doivent également faire l'objet d'une attention particulière (encastrement avec porte pierre, coffret bois, etc.).

/ Les portails et portillons doivent être de formes simples et leurs coloris en harmonie avec la porte d'entrée de la maison par exemple

/ Les placages de fausses pierres ou autres matériaux pastiches ainsi que la couleur gris anthracite sont interdits.



Y A-T-IL UN AXE ROUTIER PASSANT ?

/ Un écran bâti ne marche que s'il est long et se prolonge loin pour aussi couper les bruits latéraux (+150 m de part et d'autre de la zone à protéger !)

/ Pour être efficaces, les matériaux utilisés doivent être de type poreux. Par exemple un mur en béton est trop plein et n'absorbe pas le bruit alors qu'un mur en gabion recouvert de végétal va absorber le bruit.

/ Si quelqu'un bâtit un mur d'un côté de la route et le voisin sur l'autre côté de la voie n'en construit pas, ce dernier va subir le rebondissement réfléchi du bruit contre le mur du premier.

/ Un couronnement ou un chapeau en tête de mur est nécessaire pour participer à casser plus le son : donc un mur tout droit n'est pas la réponse. En secteur patrimonial, une arase arrondie sera privilégiée.

/ Un écran végétal constitué de plusieurs hauteurs et épaisseurs de végétaux est un dispositif efficace.



Y A-T-IL DES VÉGÉTAUX EXISTANTS ?

/ Prenez en compte la végétation déjà présente sur votre parcelle avant d'envisager un nouveau projet. Elle peut vous apporter de **précieux services** tel que du **rafraîchissement** en été ou encore un **drainage des eaux de pluie** efficace.

/ Toute modification du sol peut avoir un impact non négligeable sur l'équilibre du site. De jeunes plantations n'ont pas les capacités d'adaptation d'un arbre ancien déjà bien enraciné et avec un système foliaire bien développé.

/ Un arbre ancien capte plus de CO2 et offre plus de fraîcheur que des dizaines de jeunes arbres.

Comment mettre en valeur la végétation existante et la préserver ? Consultez des professionnels pour faire les bons choix d'entretien de vos arbres et arbustes et complétez vos plantations pour enrichir votre patrimoine végétal.

QUELLE CLÔTURE DANS QUELLE AMBIANCE ? Comprendre le contexte dans lequel j'édifie ma clôture

Chaque clôture est inscrite dans une situation urbaine et paysagère spécifique. Les choix de clôture doivent tenir compte de cet environnement dans leur composition, dimensions, matériaux, y compris les végétaux afin de garantir la qualité d'ensemble de votre cadre de vie.

Afin de préserver l'ambiance, "l'atmosphère" d'un lieu, il convient d'être attentif à la composition de sa clôture afin qu'elle s'intègre à son contexte local et naturel.

Sur le territoire de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers, **3 types d'ambiances paysagères** ont été distingués pour vous aider à définir votre type de clôture :

/ **Ambiance de centre-bourg, hameaux anciens, contextes patrimoniaux**

/ **Ambiance de quartier résidentiel, lotissement**

/ **Ambiance d'un espace agricole ou naturel**

Dans les pages suivantes, chacune de ces ambiances paysagères est présentée de façon plus détaillée. Des préconisations pour votre projet y seront proposées. Les schémas de principe peuvent être source d'inspiration pour la réalisation de vos dossiers d'autorisations d'urbanisme. Si vous n'arrivez pas à identifier votre ambiance, demandez conseil auprès de votre mairie.

QUELLES SONT LES PARTICULARITÉS DE CETTE AMBIANCE ?

ENTRE DENSITÉ ET PATRIMOINE

L'ambiance centre-bourg se caractérise par un bâti historique souvent en alignement avec la voie, définissant la limite entre espace public et privé. Les quelques clôtures existantes en continuité avec le bâti comportent un caractère ancien et patrimonial. La clôture cadre l'espace public urbain et anime le cheminement des piétons. Parfois, elle apporte une vue sur du végétal dont la présence est appréciée dans une ambiance le plus souvent minérale.



FAVORISER

/ le maintien et la restauration à l'identique des clôtures anciennes car elles font partie du patrimoine historique de la commune.

/ le végétal en accompagnement des clôtures.

Certains types de clôtures sont à exclure car ils ne correspondent pas à l'identité paysagère souhaitée du territoire et s'intègrent mal au paysage existant. Pour en savoir +, consultez-les dans les recommandations générales : « les clôtures à éviter » (page 2) et contacter votre mairie.

SOURCES D'INSPIRATION

/ Clôtures anciennes sur rue conservées, restaurées



mur d'enceinte protégé de tuiles



végétation grimpante sur grille



muret soubassement, grille + haie

/ Clôtures entre jardins



ganivelles en châtaignier + haie



grillage souple + haie arbustive



panneaux bois opaques ponctuels + haie

LES PRINCIPES DE CLÔTURES

CLÔTURES EN BORDURE DU DOMAINE PUBLIC



muret pierre, grille et portillon avec haie ou végétation grimpante
 Hauteur totale maximale 1,60 m

Les compositions végétales viennent accompagner et adoucir l'impact des clôtures. Si elles ne sont pas obligatoires, il est souhaitable de les favoriser.

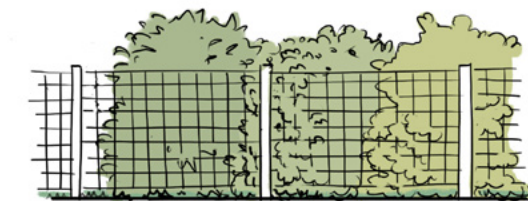
/ Les plantations rendent opaques les éléments ajourés et permettent ainsi de se protéger des regards des passants ou des voisins (haie d'arbustes ou plantes grimpantes).

/ La végétation contrebalance la minéralité des centres anciens. Elle met en valeur les façades, anime les rues, embellit le cadre de vie et rafraîchit l'air l'été.

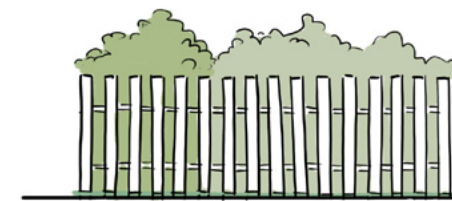
CLÔTURES SUR LIMITES SÉPARATIVES



ganivelles en châtaignier + haie



grillage souple + haie libre



planches de bois en claire-voie + haie



dispositif occultant sur une longueur et hauteur limitée complété de plantations

Il est possible
que votre terrain se
situe dans un site
patrimonial
Consultez
la page 3

Restauration et entretien de l'existant

Murets

- Retirer les végétaux qui risquent d'abîmer les pierres lorsque des racines vigoureuses s'introduisent dans les joints.
- Entretenir le couronnement des murets pour éviter que l'eau de pluie ne s'infilte : reboucher les fissures au mortier de chaux ou remplacer les pierres dégradées.
- Contacter l'architecte du CAUE pour un conseil gratuit sur votre mur.

Grilles métalliques

- Brosser pour éviter l'encrassement et la présence d'humidité.
- Renouveler la peinture anti-rouille après décapage si besoin.

Clôtures en bois (entre jardins à l'arrière)

- Choisir des essences naturellement imputrescibles pour éviter les traitements chimiques (châtaigner, robinier, etc.).
- Laisser le bois griser naturellement.

Votre terrain est en
secteur inondable
ou il y a des risques
de ruissellement ?
Consultez la page 3

Afin de favoriser à la fois l'intimité et la qualité des espaces extérieurs (jardins, terrasses, etc.), il est possible de réaliser, par le biais d'un dispositif plus occultant en prolongement de son habitation et sur une longueur restreinte, une protection visuelle par rapport aux voisins.

Le reste de la clôture sera de préférence végétale, le grillage de couleur naturelle : gris, bruns. Il faut éviter les matériaux artificiels et les blancs trop contrastants qui ne s'intègrent pas bien dans l'environnement.

QUELLES SONT LES PARTICULARITÉS DE CETTE AMBIANCE ?

CADRE DE VIE DE QUARTIER ET INTIMITÉ

Dans cette ambiance, les habitations sont le plus souvent implantées en retrait de la voie avec des accès voiture ou des jardins à l'avant, clos ou non. Les clôtures qui peuvent être de styles variés selon les époques, forment de longs linéaires. Elles tiennent une place prépondérante dans l'ambiance du quartier en donnant la première chose à voir de l'habitation. Elles peuvent donc avoir un impact important sur le paysage mais aussi sur la valorisation de la maison.

FAVORISER

/ des clôtures mixtes alliant dispositif claire-voie + végétal pour renforcer la qualité paysagère des quartiers.

EVITER

/ les effets de modes, les matériaux générant de la surchauffe (couleur sombre, opacité)



Certains types de clôtures sont à exclure car ils ne correspondent pas à l'identité paysagère souhaitée du territoire et s'intègrent mal au paysage existant. Pour en savoir + consultez-les dans les recommandations générales : « les clôtures à éviter » (page 2).

SOURCES D'INSPIRATION



éléments de bois en claire-voie + haie



muret + palissade claire-voie + haie



ganivelle en châtaignier + haie



bordure mince + portillon + haie variée



grillage + haie côté espace public



grille sombre + végétation



arbustes côté rue + canisses en attendant la pousse des végétaux



haie variée entre jardins



clôture bois le long de la terrasse + haie

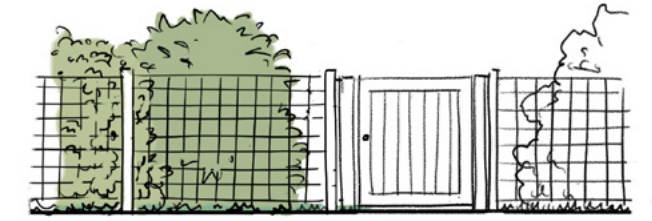
Il est possible
que votre terrain se
situe dans un site
patrimonial
Consultez la
page 3

LES PRINCIPES DE CLÔTURES

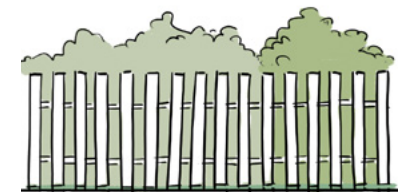
CLÔTURES EN BORDURE DU DOMAINE PUBLIC ET SUR LIMITE SÉPARATIVE



muret bas avec claire-voie + haie / coffrets encastrés



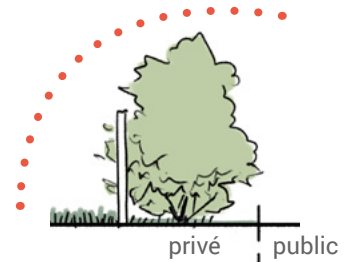
grillage souple doublé d'une haie libre + portillon d'entrée.



planches de bois en claire-voie
+ haie



ganivelles en châtaignier + haie + portail
bois



ASTUCE !

Il est possible de planter une haie côté espace public avec un recul de la clôture sur la parcelle privée.



Pour connaître les hauteurs maximales de clôtures sur rue et en limite séparative, consultez votre règlement d'urbanisme local en mairie.

Les clôtures à claire-voie

L'utilisation de clôture à claire-voie (éléments lisses horizontaux ou verticaux avec au moins 50 % de vide) doublée d'une haie permet de rendre le cheminement plus agréable que dans un espace délimité par des murs pleins opaques.

Doubler la clôture avec du végétal permet d'obtenir une opacité de la clôture adaptée aux envies d'intimité de chacun (voir page 6-7).

La petite faune locale (hérissons, oiseaux) aura aussi plus de facilités à trouver sa place, jouant ainsi son rôle de régulateur des autres nuisibles comme les moustiques.

Éléments techniques

Les coffrets et boîtes aux lettres seront regroupés dans un muret technique ou intégrés à la haie.

Couleurs et matériaux

- Choisir des essences de bois naturellement imputrescibles pour éviter les traitements chimiques (châtaignier, robinier, etc.).

- Privilégier les couleurs naturelles : gris, bruns, éviter les blancs trop contrastants qui ne s'intègrent pas bien dans l'environnement.

- Au regard des enjeux du réchauffement climatique, le choix de matériaux limitant la captation de chaleur est primordial.

CLÔTURES SUR LIMITE SÉPARATIVE



dispositif occultant sur une longueur et hauteur limitée complété de plantations

Afin de favoriser à la fois l'intimité et la qualité des espaces extérieurs (jardins, terrasses, etc.), il est possible de réaliser, par le biais d'un dispositif plus occultant en prolongement de son habitation et sur une longueur restreinte, une protection visuelle par rapport aux voisins.

QUELLES SONT LES PARTICULARITÉS DE CETTE AMBIANCE ? LA NATURE DOMINE

L'ambiance est majoritairement végétale avec une présence importante de grands arbres et de reliquats de haies bocagères. Les parcelles sont grandes limitant le besoin de délimitation et donc les clôtures peuvent être totalement transparentes, profitant ainsi de l'ouverture sur le grand paysage. La proximité de la parcelle avec les espaces agricoles et naturels est à prendre en compte et conditionne l'aménagement de la clôture pour créer une transition douce.

FAVORISER

- / des aménagements permettant la circulation de la petite faune et la diversité végétale pour une meilleure résistance aux évolutions climatiques.
- / des matériaux dont les teintes se confondent dans le paysage et limitent leur impact visuel.



Certains types de clôtures sont à exclure car ils ne correspondent pas à l'identité paysagère souhaitée du territoire et s'intègrent mal au paysage existant. Pour en savoir + consultez dans les recommandations générales : « les clôtures à éviter » (page2).

SOURCES D'INSPIRATION

/ Clôtures anciennes conservées, clôtures transparentes



portail bois sans clôture



bois rustique à claire-voie + haie



ganivelles de châtaignier + haie



grillage souple et poteaux bois + haie champêtre



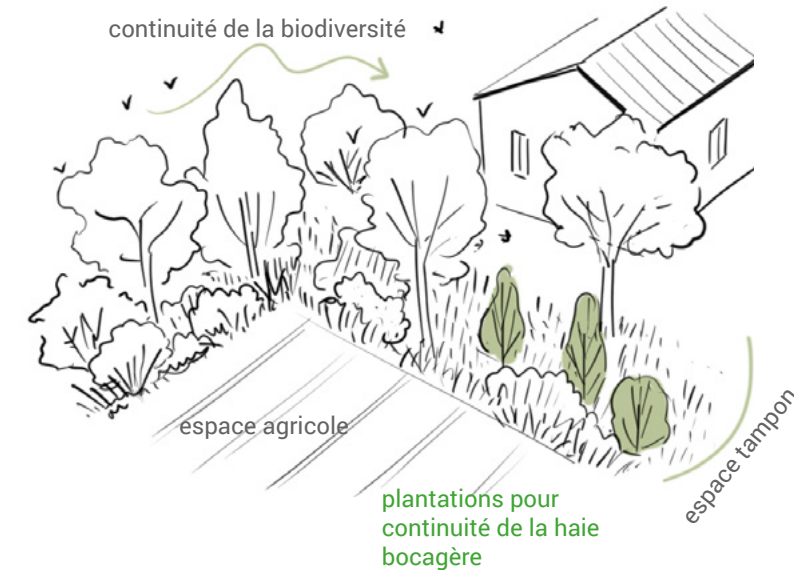
muret ancien en moellons



lisière marquée par buissons et arbres

LES PRINCIPES DE CLÔTURES

CLÔTURES EN LIMITE D'UN ESPACE NATUREL OU AGRICOLE



Aux abords des maisons et au contact des espaces agricoles et naturels, les haies végétales, champêtres et horticoles, sont indispensables car elles constituent la transition avec le paysage environnant.

Quand ces trames végétales existent (haies ou talus bocagers), elles doivent être maintenues, entretenues ou régénérées.



Votre terrain est
en secteur inondable
ou il y a des risques
de ruissellement ?
Consultez la
page 3

Passage de la petite faune

Le principe de base est de ne pas installer de clôtures si cela n'est pas indispensable.

Opter pour des délimitations permettant le passage de la faune (mailles ou espaces suffisamment grands : 15 x 15 cm).

Dans le cas de délimitations déjà existantes, des ouvertures ponctuelles peuvent être créées au pied de celles-ci : 20 x 20 cm tous les 10 à 15 mètres.

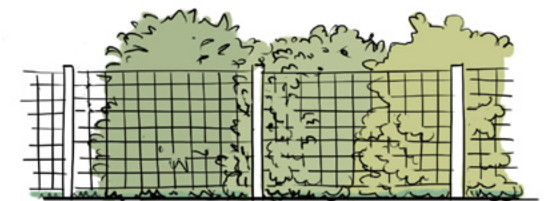
Couleurs et matériaux

/ Choisir des essences de bois naturellement imputrescibles pour éviter les traitements chimiques (châtaignier, robinier, etc.).

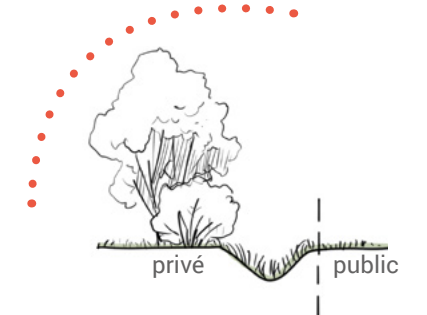
/ Privilégier les couleurs naturelles : gris, bruns, éviter les blancs trop contrastants qui ne s'intègrent pas bien dans l'environnement.



ganivelles en châtaignier



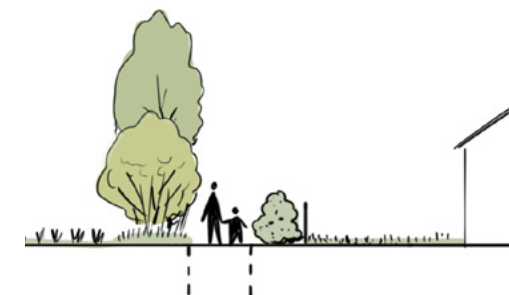
grillage souple et haie libre



ASTUCE !

La limite de propriété peut être marquée par un fossé ou un talus.

Sur la limite extérieure du quartier bâti, la clôture est intégrée à l'aménagement de la lisière/ interface avec l'espace agricole ou naturel. Des plantations, un cheminement par exemple créent la transition entre le lotissement et les zones agricoles ou naturelles.



LA CLÔTURE VÉGÉTALE

Pourquoi opter pour une clôture végétale ?



Depuis le jardin, le végétal offre un cadre de vie apaisant, apporte de la fraîcheur l'été et protège des regards.



Depuis l'espace public, la haie vive évite la monotonie du paysage par ses formes et ses couleurs changeantes.

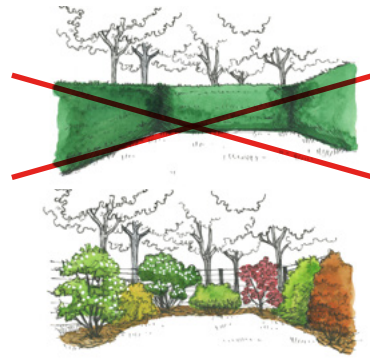


Les plantes grimpantes sont un moyen efficace de gagner en opacité avec peu d'espace au sol.

Pour plantation et entretien de haie champêtre, consultez le site de l'association « Arbres et Paysages en Gironde ».

Pourquoi planter une haie vive ?

A l'opposée de la haie monospécifique d'arbustes persistants qui n'évolue pas au fil des saisons, la haie vive (diversifiée et au port libre) offre un paysage changeant au fil des saisons. Elle permet d'animer tout autant le jardin, les vues sur son jardin que la rue grâce à ses couleurs variées de feuillages et de floraisons. **L'avantage de ce type de haie est également un entretien limité. Le choix des essences est primordial pour éviter des désagréments futurs.**



Eviter la haie mono spécifique de type laurier, cyprès ou thuya, peu résistante aux évolutions climatiques.

Haie diversifiée avec des arbustes laissés en port libre (non taillé) et plus résistante aux évolutions climatiques.

De multiples possibilités d'associations

La composition de la haie va dépendre du rôle que l'on souhaite donner à la clôture végétale. Besoin de densité, d'opacité tout au long de l'année ? Il faudra donc une proportion importante d'arbustes au feuillage persistant. Envie d'une haie fleurie et attractive ? Fruitière ? Mellifère ? Optez alors pour une large choix d'arbustes caducs.

Il est dans tous les cas intéressant de mélanger les deux pour profiter d'un feuillage l'hiver et d'un décor saisonnier. Le positionnement des arbustes permettra également d'obtenir une haie dense ou aérée, cadrer une vue, créer de la profondeur...

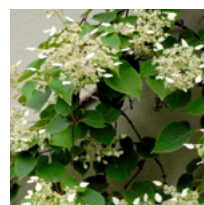
Intérêt des plantes grimpantes

Les plantes grimpantes offrent l'avantage de pousser rapidement et de pouvoir ainsi en peu de temps habiller une clôture lorsque l'espace n'est pas suffisant pour une haie.

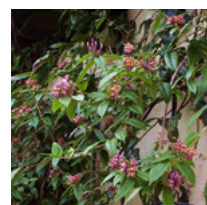
Prenez en compte les caractéristiques de chaque essence afin qu'elle soit bien adaptée à son milieu (exposition, type de sol, humidité) et à l'effet recherché (densité du feuillage, floraison et couleur). Certaines essences s'accrochent seules à l'aide de crampons (lierre, hortensia) ou de vrilles (passiflore, akebia), tandis que d'autres auront besoin d'être attachées (jasmin, chèvrefeuille).



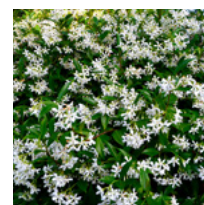
Akébie
Akebia quinata



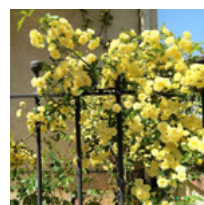
Hortensia grimpant
Hydrangea petiolaris



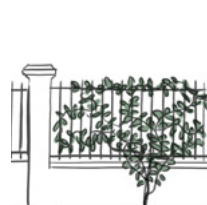
Chèvrefeuille de Henry
Lonicera Henryi



Jasmin étoilé
Trachelospermum jasminoides



Rosier grimpant de Banks
Rosa banksiae Lutea



LISTE D'ESSENCES ARBUSTIVES (non exhaustive)

/ Arbustes pour haie variée en port libre (hauteur moyenne 2 m)

Ces espèces d'arbustes nécessitent peu d'entretien et génèrent peu de déchets verts. Elles ont été choisies au regard de leur bonne adaptation aux conditions environnementales. Vérifiez cependant que votre choix d'essences correspond bien aux particularités de votre sol (calcaire, acide, sec, humide..).

Attention si vous avez de jeunes enfants, certaines espèces sont épineuses ou ont des baies toxiques, renseignez-vous.

feuillage persistant					
	Oranger du Mexique <i>Choisya ternata</i>	Abelia <i>Abelia grandiflora</i>	Laurier tin <i>Viburnum tinus</i>	Osmanthe <i>Osmanthus burkwoodii</i>	Mahonia <i>Mahonia x media Charity</i>
	Pittosporum <i>Pittosporum tenuifolium</i>	Ciste pourpre <i>Cistus purpureus</i>	Troène des bois <i>Ligustrum Vulgare</i>	Viorne Lantana <i>Viburnum lantana</i>	Fusain d'Europe <i>Euonymus europaeus</i>
feuillage caduc	Amelanchier ovalis <i>Amelanchier commun</i>	Viorne obier <i>Viburnum opulus</i>	Bourdaine <i>Rhamnus frangula</i>	Arbuste aux bonbons <i>Callicarpa 'Profusion'</i>	Corète du Japon <i>Kerria japonica pleniflora</i>
	Arbre aux faisans <i>Leycesteria Formosa</i>	Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i>	Genêt à balais <i>Cytisus scoparius Andreanus</i>	Chèvrefeuille des haies <i>Lonicera xylosteum</i>	Cassis <i>Ribes nigrum</i>
	Églantier <i>Rosa canina</i>	Seringat des jardins <i>Philadelphus coronarius</i>	Gattilier <i>Vitex Agnus Castus</i>	Groseiller à fleurs <i>Ribes sanguineum</i>	Rosier rugueux <i>Rosa rugosa 'Alba'</i>



En raison de leur caractère invasif, des espèces sont à éviter. Consulter le site de l'observatoire de la biodiversité végétale en Nouvelle Aquitaine : <https://obv-na.fr/ressources#exotiques>
Consultez le règlement du document d'urbanisme de votre commune.

FOIRE AUX QUESTIONS

La clôture est-elle obligatoire ?

Non. Tout propriétaire peut clore son héritage sauf l'exception prévue à l'article 682 du Code civil qui traite de la servitude de passage en cas d'enclave.

Faut-il une autorisation pour créer une clôture ?

Oui. La création d'une clôture est alors soumise à **Déclaration Préalable***. Dans le cas où une autorisation n'est pas nécessaire, la clôture doit cependant respecter le règlement du PLU ou du lotissement. De plus, elle doit respecter les règles du code civil.

À quel endroit dois-je construire ma clôture ?

On peut l'implanter sur un terrain en limite de propriété, en retrait ou à cheval sur la limite de propriété entre le terrain du voisin et le sien. Dans ce dernier cas, la clôture sera une clôture mitoyenne qui appartiendra autant au voisin qu'à soi. Les règles d'implantation des clôtures par rapport aux limites séparatives de propriétés ainsi que les règles de hauteur des clôtures sont définies dans le PLU de la commune.

Portails et portillons doivent-ils être déclarés avec la clôture ?

Ils font partie intégrante de votre clôture. Leur traitement en terme de matériaux et de teintes doit être réfléchi en harmonie avec la maison. Ils doivent figurer sur le plan de masse et les façades de clôture que vous préparez pour votre dossier de déclaration préalable

Existe-t-il une hauteur limite pour les clôtures ?

Il faut distinguer les clôtures sur rue et celles en limite séparative.

La hauteur et la nature de la clôture peuvent être précisées dans le règlement du PLU ainsi que dans le règlement ou le cahier des charges des lotissements.

Est-ce que je peux couper la haie existante ?

Cet alignement d'arbres ou d'arbustes marque la limite entre deux parcelles ou entre deux propriétés. La haie a un intérêt paysager et agroforestier qu'il est important de conserver : réduction des ruissellements, enrichissement de la biodiversité, mise à distance des zones agricoles traitées, qualité des sols, effet brise-vent, séquestration du carbone, etc. Certaines haies peuvent être repérées dans le règlement du document d'urbanisme communal pour maintenir leur intérêt paysager et écologique. Se renseigner auprès de la mairie.

Ai-je obligation de respecter l'écoulement naturel des eaux ?

Les propriétaires de terrain sont tenus de respecter l'écoulement naturel des eaux résultant de la topographie des lieux suivant le Code civil, art. 640. et suivants.

RETROUVEZ LES NOTICES ET FICHES CONSEILS DU CAUE



www.cauegironde.com

Des questions ? Renseignez-vous auprès de votre mairie et prenez le temps d'un conseil gratuit au CAUE.

LEXIQUE

Alignement

Limite entre le domaine public (trottoir, chemin communal etc.) et une propriété individuelle.

Claire-voie

Éléments espacés avec proportion de vide entre eux d'au moins 50 % laissant passer le jour.

Fossé

Fosse longue dans le sol pour délimiter des terrains et/ou faciliter l'écoulement des eaux.

Grillage rigide

Grillage industriel avec assemblage de treillis soudés de mailles irrégulières avec des formes pré-contraintes. Réserver son usage pour les sites industriels et tertiaires (bureaux, grandes surfaces, entrepôts, etc.)

Limites séparatives latérales ou de fond de terrain

Limites du terrain autres que l'alignement.

\ Les limites séparatives latérales qui séparent deux propriétés et qui présentent un ou plusieurs points de contact avec l'alignement, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes.

\ les limites séparatives de fond de terrain qui séparent deux terrains /unités foncières (ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire mais qui ne présentent pas de point de contact avec l'alignement).

Lisière

La lisière représente une zone de transition entre deux milieux : par exemple c'est la zone de contact immédiat faisant transition entre un espace agricole et un espace urbain.

Mur de soutènement

Mur qui de par sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des lieux, a pour but et effet d'empêcher les terres d'un terrain en position haute de glisser sur un terrain inférieur. Si c'est là son seul but, alors en principe il appartient à titre exclusif, au propriétaire du terrain dans l'intérêt duquel il a été établi.

Opaque

Paroi en matériaux pleins ne laissant pas passer le jour.

Perméabilité

Transparence d'une clôture à l'eau : lors des forts épisodes d'orage ou en cas d'inondation, la clôture ne crée pas d'obstacle au libre écoulement de l'eau.

Soubassement

Partie basse d'une clôture ou d'une maison d'une hauteur généralement entre 60 et 90 cm.

Talus

Pente ou inclinaison du sol. Sa hauteur doit être limitée sinon il doit être accompagné d'un mur de soutènement. Il est vivement recommandé de végétaliser le talus sur toute sa surface pour retenir les terres. Les matériaux qui le composent doivent être adaptés pour éviter son éboulement.

Terrain naturel

État général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Voie privée ouverte à la circulation publique :

Voie établie sur des fonds privés et accessible à tous, et éventuellement entretenue par la collectivité publique.



51 chemin du port de l'homme 33360 Latresne

T. 05 56 20 83 60

accueil@cdc-portesentredeuxmers.fr

www.cdc-portesentredeuxmers.fr



283 rue d'Ornano 33000 Bordeaux

T. 05 56 97 81 89

contact@cauegironde.com

www.cauegironde.com

ANNEXE 6 : NUANCIER DE COULEURS

La couleur est un élément qui participe à la qualité urbaine, architecturale et paysagère. Avec les matériaux, les couleurs sont le reflet d'une longue tradition de mise en relation entre le paysage et le bâti. Cette palette de couleur s'applique aux bâtis existants et aux constructions nouvelles d'expression architecturale traditionnelle. Ainsi, ce nuancier présente une sélection de couleurs dans un souci de qualité, d'harmonie avec la typologie locale et de cohérence chromatique. Il a pour objet :

- D'harmoniser les teintes des constructions existantes et des constructions nouvelles ;
- D'apporter une assistance dans le choix des couleurs aux concepteurs, aux réalisations, particuliers ou professionnels dans le cadre de la présentation des dossiers d'urbanisme ou de la réalisation de travaux ;
- De mettre en place une référence réglementaire applicable lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

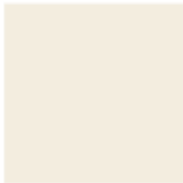
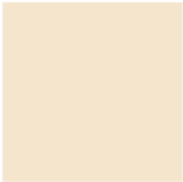
Ce nuancier* se base sur un référentiel connu le RAL CLASSIC qui comprend toutes les couleurs RAL sur 4 chiffres. Il réglemente les couleurs des enduits, des fermetures (volets, portails de garage, portes d'entrée), des menuiseries (fenêtres et porte-fenêtres), des bardages et des toitures sous réserve dans les secteurs protégés de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Les couleurs identifiées seront choisies pour chaque projet avec un souci d'harmonie générale en fonction de l'environnement du terrain et en fonction de l'association des couleurs des différents éléments composant la façade (menuiseries, volets et fermetures, enduits), un accord devant être recherché. * La carte des couleurs présentée permet de visualiser approximativement les couleurs RAL. Une reproduction parfaite des couleurs n'est pas réalisable ni sur écran ni en impression. Veuillez-vous référer aux nuanciers RAL originaux pour une reproduction exacte des couleurs.

1.1. LES FAÇADES

1.1.1. **POUR LES HABITATIONS**

La palette se compose de teintes ocres et gris clair légèrement teinté, choisi au regard des habitations alentour et, dans la recherche d'une intégration harmonieuse à l'environnement existant.

Les enduits devront se conformer aux teintes suivantes* :

RAL 9001 blanc crème	RAL 9002 blanc gris	RAL 1001 beige
		
RAL 1013 blanc perlé	RAL 1014 ivoire	RAL 1015 ivoire clair
		

Aussi, du fait de l'impact visuel fort que peuvent produire, de loin comme de près, des tons trop saturés, il est préférable de limiter l'utilisation des couleurs très vives ou trop foncées aux menuiseries ou autres éléments de petite surface et de s'orienter vers des tons subtilement colorés, et relativement lumineux pour la façade.

Les teintes proposées ne sont pas figées, des tons légèrement différents peuvent être autorisés, mais l'esprit doit cependant être conservé. L'harmonie des couleurs sera recherchée sur les façades d'une même construction, sur les annexes ainsi qu'avec les constructions avoisinantes.

Enduits à la chaux



1.1.2. POUR LES COMMERCES ET LES EQUIPEMENTS

Toutes les teintes sont autorisées sauf les couleurs primaires, les teintes trop vives ou agressives.

1.1.3. POUR LES BARDAGES

"Revêtement extérieur ou paroi sans ouvertures, sous le toit, fixé sur l'ossature, qui a pour fonctions l'esthétique et la protection du bâtiment", cet habillage, en bois le plus souvent, doit être choisi en accord avec les façades et les menuiseries. Le bardage peut être conservé en bois brut naturel.

Par rapport à l'insertion paysagère, le choix des coloris à l'intérieur de la gamme reste dépendante de l'environnement (constructions voisines, couvert végétal, franges), des surfaces traitées concernées.

Bardages bois : on privilégiera les essences de bois imputrescibles comme le mélèze, le douglas, le châtaignier, ...



Les teintes proposées ne sont pas figées, des tons légèrement différents peuvent être autorisés, mais l'esprit doit cependant être conservé.

- **Cas particulier** : Pour les bâtiments professionnels à usage agricole, la couleur pourra être adaptée en raison de contraintes techniques et réglementaires (normes sanitaires par exemple).

1.2. LES TOITURES

Élément d'importance dans une architecture, pour son impact et son rôle dans le paysage de loin comme de près, la toiture (tuile, fibrociment, bac acier, etc) doit être choisie en premier lieu et au regard des constructions alentour.

- **Coloris naturels terre cuite, teintes tons mélangés ou vieilles pour les habitations**
- **Gamme des brun-rouges pour les autres bâtiments**



RAL 2013



RAL 3005



RAL 3009



RAL 3032



RAL 8004



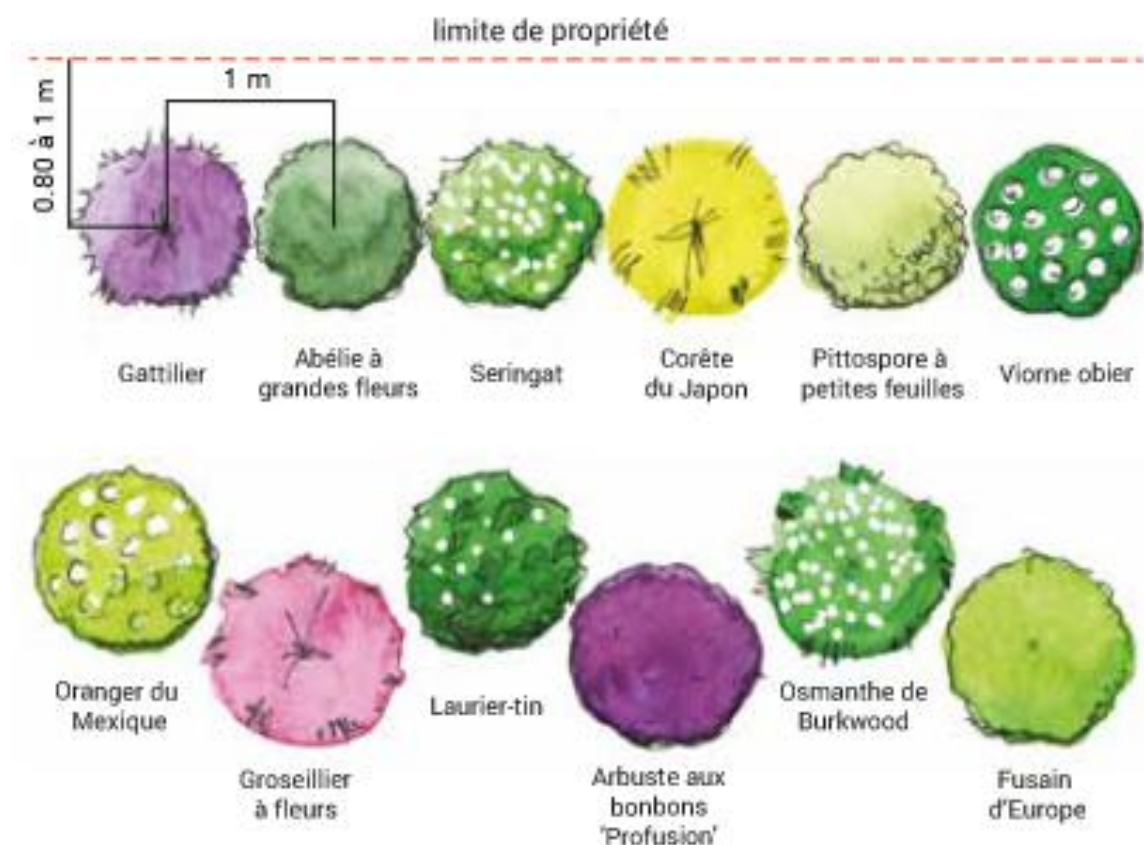
RAL 8012

Pour les toitures de bâtiments d'activités d'autres teintes pourront être proposées dans une logique d'insertion paysagère adaptée au contexte.

ANNEXE 7 : PALLETTE VEGETALE

Source : CAUE33 Notices « clôture » et « planter un arbre »
<https://www.cauegironde.com/fiches-pratiques/>

Composition d'une haie



Liste des essences végétales préconisées

PALETTE VÉGÉTALE

