



G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest
26 chemin de Fondeyre
31200 - TOULOUSE
Tél : 05-61-73-70-50 / fax : 05-61-73-70-59
E-mail : toulouse@altereo.fr

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU REOLAIS EN SUD GIRONDE DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

4 – REGLEMENT ECRIT

P.L.U DE LA COMMUNE DE SAVIGNAC REGLEMENT ECRIT

APPROUVE LE

Signature et cachet de la Communauté de Communes



Sommaire

TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
CHAPITRE I - ZONE UA	4
CHAPITRE II - ZONE UB	9
CHAPITRE III - ZONE UE	15
CHAPITRE IV - ZONE UX	19
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	24
CHAPITRE I - ZONE 1AU	25
CHAPITRE II - ZONE 2AU	31
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	33
CHAPITRE UNIQUE - ZONE A	34
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	40
CHAPITRE UNIQUE - ZONE N	41
ANNEXES	47



TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE I - ZONE UA

Caractère et vocation de la zone

La zone UA correspond au centre-ancien de Savignac, affectée essentiellement à l'habitat, aux équipements et aux commerces de proximité.

Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques du bâti traditionnel et la conservation de la mixité fonctionnelle.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole, industriel
- Les constructions à usage d'entrepôts

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Néant

Article UA3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

Article UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et équipé d'un dispositif anti retour d'eau. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement,



de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable et muni d'un dispositif antiretour.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit être préalablement autorisé par le service compétent, conformément à l'article L 1331.10 du code de la santé publique.

En l'absence de réseau public et en attente de la mise en oeuvre de ce dernier, les constructions et installations pourront être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matière usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma directeur d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Pour les constructions neuves, le recours à des filières d'assainissement induisant un rejet des eaux traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne pourra être envisagé qu'après accord du service public d'assainissement non collectif ainsi que du propriétaire de l'exutoire dans lequel les eaux traitées seront rejetées.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public d'assainissement, dès sa réalisation. Ce raccordement sera obligatoire.

Pour les opérations d'ensemble, il pourra être demandé l'installation d'un réseau de type séparatif à l'intérieur de l'opération, dans l'attente du branchement sur le réseau public d'assainissement.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales doivent être de préférence, infiltrées sur l'unité foncière.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

Réseaux électriques

Le raccordement des constructions au réseau d'électricité doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé



ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées
- soit en observant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante qui ne répondent pas à ces conditions sans augmenter la non conformité de la construction.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UA7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit :

- en limite séparative ;
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs et les aménagements et extensions limités aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.



Principes :

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Parements extérieurs :

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou à haute performance énergétique.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les teintes des façades devront être choisies parmi les couleurs RAL identifiées ci-dessous :

RAL 1000 ; RAL 1001 ; RAL 1002 ; RAL 1013 ; RAL 1014 ; RAL 1015 ; RAL 9001 ; RAL 9002 ; RAL 9003 ; RAL 9010 ; RAL 9016.



La palette ci-dessus illustre, à titre d'exemple, la gamme de teintes des couleurs RAL, teintes issues de l'architecture locale

Les teintes pourront également être de couleur bois.



La palette ci-dessus illustre, à titre d'exemple, la gamme de teintes des couleurs admises

Toitures :

Les toitures seront des toitures à pente, réalisées en tuiles d'aspect ton vieilli.

Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans l'alinéa précédent tant par les matériaux utilisés, que par la forme, pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage environnant.

Les équipements nécessaires à l'exploitation de l'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

Clôture :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.



L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. La clôture sera constituée soit :

- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'une clôture ajourée non maçonnée (d'autres natures que le parpaing, la brique, etc.) d'une hauteur maximum d' 1,60 mètre ;
- d'une clôture ajourée non maçonnée (d'autres natures que le parpaing, la brique, etc.) d'une hauteur maximum d' 1,60 mètre ;
- d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre éventuellement surmonté d'une grille, grillage ou dispositifs à claire-voie, l'ensemble ne pouvant pas dépasser 1,6 mètre.

La hauteur du portail et de ses piles ne devront pas dépasser 1,8 mètre.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface hors oeuvre nette, si leur affectation reste inchangée.

Stationnement vélo

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, ou un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales.

Éléments de paysage identifiés en application du code de l'urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés (alignements d'arbres...) repérés aux documents graphiques devront être préservés.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



CHAPITRE II - ZONE UB

Caractère et vocation de la zone

La zone UB recouvre les parties agglomérées les plus récentes de Savignac qui se sont développées autour du centre-ancien, affectées principalement à l'habitat pavillonnaire.

La zone comporte plusieurs sous-secteurs :

- un sous-secteur UBa qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement précise (référence pièce 2.2).
- un sous-secteur UBn affecté à une urbanisation non couverte par l'assainissement collectif.

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole, industriel
- Les constructions à usage d'entrepôts non mentionnés à l'article UB2

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Néant

Article UB3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès particulier à une unité foncière

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2) Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer demi-tour.

Dans le cas d'opération d'ensemble, toute voie nouvelle doit être adaptée et présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Dans le sous-secteur UBn, l'accès devra se faire par la voie de desserte existante, aucun nouvel accès sur la RD12 n'est autorisé.



Article UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et équipé d'un dispositif anti retour d'eau. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable et muni d'un dispositif antiretour.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit être préalablement autorisé par le service compétent, conformément à l'article L 1331.10 du code de la santé publique.

En l'absence de réseau public et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations pourront être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matière usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma directeur d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Pour les constructions neuves, le recours à des filières d'assainissement induisant un rejet des eaux traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne pourra être envisagé qu'après accord du service public d'assainissement non collectif ainsi que du propriétaire de l'exutoire dans lequel les eaux traitées seront rejetées.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public d'assainissement, dès sa réalisation. Ce raccordement sera obligatoire.

Pour les opérations d'ensemble, il pourra être demandé l'installation d'un réseau de type séparatif à l'intérieur de l'opération, dans l'attente du branchement sur le réseau public d'assainissement.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

Dans le sous –secteur UBn

Les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuel répondant aux conditions citées précédemment.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Dans le cas où il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci peuvent être rejetées dans le dit réseau ; les aménagements sur le terrain doivent y garantir leurs évacuations.

Réseaux électriques

Le raccordement des constructions au réseau d'électricité doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.



Ordures ménagères

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il est exigé la réalisation d'un lieu de stockage des déchets, commun à l'ensemble des constructions, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique. Il doit être intégré aux bâtiments.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Dans l'ensemble de la zone hormis le sous-secteur UBa

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le sous-secteur UBa

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

ARTICLE UB7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone

Pour les unités foncières situées en lisière de zone agricole et naturelle, les constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum de la limite agricole.

Dans l'ensemble de la zone hormis le sous-secteur UBa

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit :

- en limite séparative ;
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le sous-secteur UBa

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs, les aménagements et les extensions limités aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.



ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

Pour les constructions à usage d'habitations :

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone :

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 8 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

1) Principes :

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle et/ou utiliser des techniques liées aux énergies renouvelables sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2) Parements extérieurs :

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou à haute performance énergétique.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.



Les teintes des façades devront être choisies parmi les couleurs RAL identifiées ci-dessous :
RAL 1000 ; RAL 1001 ; RAL 1002 ; RAL 1013 ; RAL 1014; RAL 1015 ; RAL 9001 ; RAL 9002 ; RAL 9003 ; RAL 9010 ;
RAL 9016.



La palette ci-dessus illustre, à titre d'exemple, la gamme de teintes des couleurs RAL, teintes issues de l'architecture locale

Les teintes pourront également être de couleur bois.



La palette ci-dessus illustre, à titre d'exemple, la gamme de teintes des couleurs admises

3) Toitures :

Les toitures seront des toitures à pente, réalisées en tuiles d'aspect ton vieilli.

Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans l'alinéa précédent tant par les matériaux utilisés, que par la forme, pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage environnant.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrés dans la pente.

4) Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. La clôture sera constituée soit :

- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'une clôture ajourée non maçonnée (d'autres natures que le parpaing, la brique, etc.) d'une hauteur maximum d' 1,60 mètre ;
- d'une clôture ajourée non maçonnée (d'autres natures que le parpaing, la brique, etc.) d'une hauteur maximum d' 1,60 mètre
- d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement surmonté d'une grille, grillage ou dispositifs à claire-voie, l'ensemble ne pouvant pas dépasser 1,6 mètre.

La hauteur du portail et de ses piles ne devront pas dépasser 1,8 mètre.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.



ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface hors oeuvre nette, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

longueur :	5 mètres
largeur :	2,50 mètres
dégagement :	6 mètres

Nombre d'emplacements :

Il doit être créé 2 places de stationnement par logement.

Dans le cadre des opérations d'ensemble comportant plus de 10 logements, il doit être créée une place supplémentaire par tranche de 5 logements. Les emplacements doivent être localisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Les aires de stationnement doivent être ombragées et traitées en surface perméable.

Stationnement vélo

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, ou un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Éléments de paysage identifiés en application du code de l'urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés (alignements d'arbres...) repérés aux documents graphiques devront être préservés.

Dans l'ensemble de la zone

Au moins 50% de l'unité foncière devra être traitée en surface enherbée, perméabilisée.

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé



CHAPITRE III - ZONE UE

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation d'équipements publics. Elle correspond aux arrières de la mairie ainsi qu'au pôle scolaire et centre de loisirs.

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole, industriel et artisanal
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les constructions à usage d'habitations
- Les constructions à usage de commerce, de bureau, d'hébergement hôtelier

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitations à condition qu'elles soient liées aux équipements publics (logements de fonction, gardiennage, etc.)
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2) Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Toute voie nouvelle doit être adaptée et présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.



ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et équipé d'un dispositif anti retour d'eau. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable et muni d'un dispositif antiretour.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit être préalablement autorisé par le service compétent, conformément à l'article L 1331.10 du code de la santé publique.

En l'absence de réseau public et en attente de la mise en oeuvre de ce dernier, les constructions et installations pourront être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matière usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma directeur d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Pour les constructions neuves, le recours à des filières d'assainissement induisant un rejet des eaux traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne pourra être envisagé qu'après accord du service public d'assainissement non collectif ainsi que du propriétaire de l'exutoire dans lequel les eaux traitées seront rejetées.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public d'assainissement, dès sa réalisation. Ce raccordement sera obligatoire.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales doivent être de préférence infiltrées sur l'unité foncière. Dans le cas où il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci peuvent être rejetées dans le dit réseau ; les aménagements sur le terrain doivent y garantir leurs évacuations.

Réseaux électriques

Le raccordement des constructions aux réseaux d'électricité doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.



ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'emprise de la voie publique existante ou projetée ou de la limite qui s'y substituent pour les voies privées.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
Pour les constructions à usage d'habitations, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.



ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres

Les aires de stationnements doivent être ombragées et traitées en surface perméable.

Stationnement vélo

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, ou un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

50% de l'unité foncière devra être traité en surface enherbée ou perméabilisée.

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé



CHAPITRE IV - ZONE UX

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone où sont autorisés l'extension des activités existantes et l'accueil de nouvelles activités. Les constructions sont assainies par des dispositifs individuels.

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitations
- Les constructions à usage agricole
- Les hébergements hôteliers

ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation :
 - à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité (pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage) ;
 - à condition qu'elles soient intégrées dans le volume du bâti d'activité ou attenant à ce dernier

ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun nouvel accès direct sur la RD12 n'est autorisé, l'accès devra s'effectuer par des accès existants.

2) Voies de desserte

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les caractéristiques des voies de desserte nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc.

Toute voie nouvelle doit être adaptée et présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.



ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et équipé d'un dispositif anti retour d'eau. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable et muni d'un dispositif antiretour.

Assainissement

Eaux usées

Les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma directeur d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Pour les constructions neuves, le recours à des filières d'assainissement induisant un rejet des eaux traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne peut être envisagé qu'après accord du service public d'assainissement non collectif ainsi que du propriétaire de l'exutoire dans lequel les eaux traitées seront rejetées.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par la mise en place de dispositifs qui garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié. Ces dispositifs devront également être conçus dans la mesure du possible pour assurer la récupération et la réutilisation des eaux de pluies pour l'entretien des espaces extérieurs.

Le recours à des techniques environnementales dans le choix des dispositifs à mettre en place est recommandé.

Dans le cas où il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci peuvent être rejetées dans le dit réseau ; les aménagements sur le terrain doivent y garantir leurs évacuations.

Réseaux électriques

Le raccordement des constructions au réseau d'électricité doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UX6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

En bordure de l'autoroute, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 100 mètres de l'axe de la voie.



En bordure de la route départementale RD12, les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie. Ce recul est porté à 25 mètres pour les constructions à usage d'habitations autorisées dans l'article UX2.

Pour les autres voies de desserte, les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie publique existante ou projetée ou de la limite qui s'y substituent pour les voies privées.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- pour les constructions et installations liées aux réseaux d'intérêt public
- pour l'adaptation, de la réfection, l'aménagement et l'extension des bâtiments existants ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.

ARTICLE UX7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

L'implantation en limite séparative est toutefois admise pour les constructions à usage de bureaux, de réfectoires, de salles de réunions et de salle de gardiennage qui ne dépassent pas un étage sur rez-de-chaussée.

Pour les unités foncières situées en lisière de zone agricole et naturelle, les constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum de la limite séparative.

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 12 mètres au faîtage.

Dans le cas d'une construction à usage d'habitation autorisée à l'article UX2, la hauteur est limitée à 6 mètres au faîtage

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.



Principes :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle et/ou utiliser des techniques liées aux énergies renouvelables sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Parements extérieurs :

Dans le cas d'adjonction, d'extension ou de constructions annexes, les matériaux et couleurs employés doivent être de même type que l'existant ou à haute performance énergétique.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les teintes des façades des constructions nouvelles seront de couleur bois ou de couleur grisée.

Pour les constructions d'habitations autorisées à l'article UX2, les teintes des façades devront être prises parmi les couleurs RAL identifiées ci-dessous :

RAL 1000 ; RAL 1001 ; RAL 1002 ; RAL 1013 ; RAL 1014 ; RAL 1015 ; RAL 9001 ; RAL 9002 ; RAL 9003 ; RAL 9010 ; RAL 9016.



La palette ci-dessus illustre, à titre d'exemple, la gamme de teintes des couleurs RAL, teintes issues de l'architecture locale

Les teintes pourront également être de couleur bois.



La palette ci-dessus illustre, à titre d'exemple, la gamme de teintes des couleurs admises

Toitures :

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, doivent être intégrés dans la pente.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures seront constituées d'une haie végétale d'essences locales doublée d'un grillage.

La surélévation des matériaux est interdite.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.



Les enseignes

Les enseignes doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles possibles depuis l'espace public.

ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres

Les aires de stationnements doivent être ombragées et traitées en surface perméable.

Stationnement vélo

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, ou un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 2 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre ou d'essences locales pour 2 emplacements. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés d'essences locales à raison d'un arbre au moins par 100 m² de cette surface.

45% de l'unité foncière devra être traité en surface enherbée ou perméabilisée.

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



CHAPITRE I - ZONE 1AU

Caractère et vocation de la zone

La zone 1AU regroupe l'ensemble des secteurs qui ont vocation à s'ouvrir à l'urbanisation et destinés à l'implantation de constructions à usage d'habitat.

Il s'agit d'une zone dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations d'ensemble, à l'arrivée des équipements manquants et sous réserve d'une compatibilité avec les orientations d'aménagement contenues dans le PLU (pièce 2-2).

Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement jointes au présent règlement (pièce n° 2-2).

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole, industriel
- Les constructions à usage d'entrepôts

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Néant

Article 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès particulier à une unité foncière

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2) Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont interdites.

Toute voie nouvelle doit être adaptée et présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Article 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.



Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et équipé d'un dispositif anti retour d'eau. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable et muni d'un dispositif antiretour.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit être préalablement autorisé par le service compétent, conformément à l'article L 1331.10 du code de la santé publique.

En l'absence de réseau public et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations pourront être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matière usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma directeur d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Pour les constructions neuves, le recours à des filières d'assainissement induisant un rejet des eaux traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne pourra être envisagé qu'après accord du service public d'assainissement non collectif ainsi que du propriétaire de l'exutoire dans lequel les eaux traitées seront rejetées.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public d'assainissement, dès sa réalisation. Ce raccordement sera obligatoire.

Pour les opérations d'ensemble, il pourra être demandé l'installation d'un réseau de type séparatif à l'intérieur de l'opération, dans l'attente du branchement sur le réseau public d'assainissement.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales doivent être de préférence, infiltrées sur l'unité foncière.

Dans le cas où il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci peuvent être rejetées dans le dit réseau ; les aménagements sur le terrain doivent y garantir leurs évacuations.

Réseaux électriques

Le raccordement des constructions au réseau d'électricité doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Ordures ménagères

Il est exigé la réalisation d'un lieu de stockage des déchets, commun à l'ensemble des constructions, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique. Il doit être intégré aux bâtiments.



ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Les constructions devront marquer un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées).
Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit :

- en limite séparative ;
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les unités foncières situées en lisière de zone agricole, les constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs, les aménagements et les extensions limités aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.



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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

1) Principes :

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle et/ou utiliser des techniques liées aux énergies renouvelables sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2) Parements extérieurs :

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou à haute performance énergétique.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les teintes des façades devront être choisies parmi les couleurs RAL identifiées ci-dessous :

RAL 1000 ; RAL 1001 ; RAL 1002 ; RAL 1013 ; RAL 1014 ; RAL 1015 ; RAL 9001 ; RAL 9002 ; RAL 9003 ; RAL 9010 ; RAL 9016.



La palette ci-dessus illustre, à titre d'exemple, la gamme de teintes des couleurs RAL, teintes issues de l'architecture locale

Les teintes pourront également être de couleur bois.



La palette ci-dessus illustre, à titre d'exemple, la gamme de teintes des couleurs admises



3) Toitures :

Les toitures seront des toitures à pente, réalisées en tuile d'aspect vieilli.

Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans l'alinéa précédent tant par les matériaux utilisés, que par la forme, pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage environnant.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

4) Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. La clôture sera constituée soit :

- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'une clôture ajourée non maçonnée (d'autres natures que le parpaing, la brique, etc.) d'une hauteur maximum d' 1,60 mètre ;
- d'une clôture ajourée non maçonnée (d'autres natures que le parpaing, la brique, etc.) d'une hauteur maximum d' 1,60 mètre
- d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement surmonté d'une grille, grillage ou dispositifs à claire-voie, l'ensemble ne pouvant pas dépasser 1,6 mètre.

La hauteur du portail et de ses piles ne devront pas dépasser 1,8 mètre.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface hors oeuvre nette, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

longueur :	5 mètres
largeur :	2,50 mètres
dégagement :	6 mètres

Stationnement vélo

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, ou un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.



Nombre d'emplacements :

Dans le cadre des opérations d'ensemble comportant plus de 10 logements, il doit être créée une place supplémentaire par tranche de 5 logements. Les emplacements doivent être localisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Les aires de stationnement doivent être ombragées et traitées en surface perméable.

Il doit être créé 2 places de stationnement par logement dont au moins une doit être couverte.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Dans chaque opération, il sera créé au minimum un espace collectif public planté et aménagé. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.

50% de l'unité foncière devra être traité en surface enherbée, perméabilisée.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



CHAPITRE II - ZONE 2AU

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future de la commune. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du P.L.U.

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article 2AU 2

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée

Les établissements d'intérêt collectif sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

Article 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Article 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 4 m par rapport à l'alignement.

2AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant une marge de recul par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâti.



ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES



CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles et qui correspond à une dynamique agricole. La valeur et l'utilisation de ces terres imposent d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations de toute nature, qui ne sont pas visées à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux exploitants agricoles ;
 - qu'elles se situent à moins de 100 mètres de l'exploitation ;
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sous réserve de ne pas changer l'aspect extérieur de la construction existante.
- Les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public, ou d'intérêt collectif
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite de **30%** de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la première modification du PLU sans création d'un deuxième logement.
- La réalisation d'annexes (garage, abris, piscine...) à une habitation existante, dans la limite de 60m² d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation de la première modification du PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation principale.
- - Le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Bâtiments pouvant changer de destination répertoriés au titre du code de l'Urbanisme :

Les bâtiments en zone agricole présentant un intérêt architectural ou patrimonial sont répertoriés sur le plan de zonage au titre du Code de l'urbanisme et annexé au PLU (pièce 3-4).

Ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exploitation agricole.

Ainsi, ces bâtiments peuvent être reconvertis :

- en hébergements touristiques de types gîtes ruraux, etc.
- en habitation,
- pour des activités artisanales, commerciales ou tertiaires

Article A3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.



Article A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et équipé d'un dispositif anti retour d'eau. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable et muni d'un dispositif antiretour. A savoir que l'extension des réseaux d'eau potable est à la charge de la commune et le renforcement des réseaux existants d'eau potable, le cas échéant, est à la charge du Syndicat Bassanne-Dropt -Garonne.

- Dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille, l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément aux articles R1321-6 du code de la santé publique (Livre III protection de la santé et environnement), et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation.

Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille, l'installation d'eau doit être déclarée à l'ARS délégation territoriale de la Gironde, conformément au Code de la santé publique L.1321-7 et au décret n°2008-652 du 2 juillet 2008 relatif, à la déclaration des dispositifs de prélèvement puits ou forage réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau et à leur contrôle ainsi qu'à celui des installations privatives de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit être préalablement autorisé par le service compétent, conformément à l'article L 1331.10 du code de la santé publique.

En l'absence de réseau public et en attente de la mise en oeuvre de ce dernier, les constructions et installations pourront être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matière usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma directeur d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Pour les constructions neuves, le recours à des filières d'assainissement induisant un rejet des eaux traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne pourra être envisagé qu'après accord du service public d'assainissement non collectif ainsi que du propriétaire de l'exutoire dans lequel les eaux traitées seront rejetées.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public d'assainissement, dès sa réalisation. Ce raccordement sera obligatoire.

Pour les opérations d'ensemble, il pourra être demandé l'installation d'un réseau de type séparatif à l'intérieur de l'opération, dans l'attente du branchement sur le réseau public d'assainissement.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales doivent être de préférence infiltrées sur l'unité foncière.



Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

Réseaux électriques

Le raccordement des constructions au réseau d'électricité doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Les constructions à usage agricole et à usage d'habitation doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

En bordure de l'autoroute A62 :

- les constructions agricoles doivent être implantées à une distance au moins égale à 50 mètres de l'axe de la voie.
- les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article A2 doivent être implantées à une distance au moins égale à 100 mètres de l'axe de la voie.

En bordure de la route départementale RD12 :

- les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe de la voie.
- les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article A2 doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la voie.

En bordure de la route départementale RD15 :

- les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de la voie.
- les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article A2 doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie.

En bordure des routes départementales RD116 et RD9e3 :

- les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres de l'axe de la voie.
- les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article A2 doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les aménagements et extensions limitées aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes
- pour les aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas les reculs visés ci-dessus.
- dans le cas des constructions ou installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE A7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas des constructions agricoles

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en observant une marge de recul de 10 mètres minimum de la limite séparative.



Cas des constructions à usage d'habitation

Les constructions devront être implantées en observant une marge de recul de 3 mètres minimum de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

- pour les aménagements et extensions des constructions existantes qui ne répondent pas aux règles précédentes ;
- dans le cas des constructions ou installations nécessaires aux services publics.

Pour les unités foncières situées en lisière de zone agricole et urbaine, les constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum de la limite séparative.

Toute construction doit être implantée en observant un recul de 50 mètres minimum des crêtes des berges des cours d'eau.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance minimum de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 10% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 15 mètres.

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

1) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou à haute performance énergétique

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.



Dans le cas des constructions à usage d'habitations comme autorisées à l'article A2, les teintes des façades devront être prises parmi les couleurs RAL identifiées ci-dessous :
RAL 1000 ; RAL 1001 ; RAL 1002 ; RAL 1013 ; RAL 1014; RAL 1015 ; RAL 9001 ; RAL 9002 ; RAL 9003 ; RAL 9010 ; RAL 9016.



La palette ci-dessus illustre, à titre d'exemple, la gamme de teintes des couleurs RAL, teintes issues de l'architecture locale

Les teintes pourront également être de couleur bois.



La palette ci-dessus illustre, à titre d'exemple, la gamme de teintes des couleurs admises

Bâtis agricoles pouvant changer de destination identifiés au titre du code de l'urbanisme

Tout aménagement, réhabilitation et/ou restauration du bâti agricole identifié au titre du Code de l'Urbanisme en vue de son changement de destination, doit conserver les caractéristiques et les particularités architecturales que présente le bâti.

2) Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être des toitures à pente, réalisées en tuile d'aspect ton vieilli.

Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans l'alinéa précédent, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage environnant.

Les équipements nécessaires à l'exploitation de l'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

2) Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. L'édification des clôtures, excepté celles à usage agricole, est soumise à déclaration préalable.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera de préférence constituée :

- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage ;
- d'une clôture ajourée non maçonnée (d'autres natures que le parpaing, la brique, etc.) d'une hauteur maximum d'1,60 mètre ;
- d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

En limite séparative, la clôture sera de préférence constituée :

- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage
- d'une clôture ajourée

La surélévation par des matériaux différents est interdite.



Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

3) Autres :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public ne un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Éléments de paysage identifiés en application du code de l'urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés (alignements d'arbres...) repérés aux documents graphiques devront être préservés.

50% de l'unité foncière ne devront pas être imperméabilisés

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée, appartenant à l'espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

La zone N intègre également des espaces agricoles correspondant davantage à des zones de prairies ou des zones en friche.

La zone N comporte trois sous-secteurs :

- un sous-secteur NI destiné à l'aménagement léger de loisirs.
- un sous-secteur Nh intégrant les habitations isolées afin de permettre leur évolution maîtrisée.
- un sous-secteur Np correspondant à une zone de protection stricte aux abords de la Bassanne classée en zone Natura 2000.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et occupations du sol qui ne figurent pas à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur NI, Nh et Np

- Les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières ;
- Les constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sous réserve de ne pas changer l'aspect extérieur de la construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux exploitants agricoles ;
 - qu'elles se situent à moins de 100 mètres du siège d'exploitation

Dans le secteur Nh :

- La restauration et la réhabilitation des constructions existantes dans le respect de la volumétrie existante ;
- Les extensions des bâtiments principaux existants à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante ;
- Le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation, d'hébergement hôtelier (gîtes, chambres d'hôtes, gîte d'étape), artisanal et commercial en dehors des constructions séparées de l'habitation principale ;
- La réalisation d'annexes (garage, abris, piscine...) à une habitation existante, dans la limite de 60m² d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation de la première modification du PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation principale.

Dans le sous-secteur NI, sont seuls autorisés :

- Les installations légères d'intérêt public liées aux activités de loisirs sous condition qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité paysagère des lieux.
- Les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public, à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrogéologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu existant ;



Dans le sous-secteur Np, sont seuls autorisés :

- Seuls sont autorisés les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public, à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrogéologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu existant ;
- Les stations de traitement des eaux usées et le lagunage, dans le cadre de projets d'intérêts généraux.

Article N3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.
- Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Article N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et équipé d'un dispositif anti retour d'eau. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable et muni d'un dispositif antiretour. A savoir que l'extension des réseaux d'eau potable est à la charge de la commune et le renforcement des réseaux existants d'eau potable, le cas échéant, est à la charge du Syndicat Bassanne-Dropt -Garonne.

- Dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille, l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément aux articles R1321-6 du code de la santé publique (Livre III protection de la santé et environnement), et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation.

Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille, l'installation d'eau doit être déclarée à l'ARS délégation territoriale de la Gironde, conformément au Code de la santé publique L.1321-7 et au décret n°2008-652 du 2 juillet 2008 relatif, à la déclaration des dispositifs de prélèvement puits ou forage réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau et à leur contrôle ainsi qu'à celui des installations privatives de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit être préalablement autorisé par le service compétent, conformément à l'article L 1331.10 du code de la santé publique.

En l'absence de réseau public et en attente de la mise en oeuvre de ce dernier, les constructions et installations pourront être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matière usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma directeur d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.



Pour les constructions neuves, le recours à des filières d'assainissement induisant un rejet des eaux traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne pourra être envisagé qu'après accord du service public d'assainissement non collectif ainsi que du propriétaire de l'exutoire dans lequel les eaux traitées seront rejetées.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public d'assainissement, dès sa réalisation. Ce raccordement sera obligatoire.

Pour les opérations d'ensemble, il pourra être demandé l'installation d'un réseau de type séparatif à l'intérieur de l'opération, dans l'attente du branchement sur le réseau public d'assainissement.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales doivent être de préférence infiltrées sur l'unité foncière.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

Réseaux électriques

Le raccordement des constructions au réseau d'électricité doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Les constructions à usage agricole et à usage d'habitation doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

En bordure de l'autoroute A62 :

- les constructions agricoles doivent être implantées à une distance au moins égale à 50 mètres de l'axe de la voie.
- les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article N2 doivent être implantées à une distance au moins égale à 100 mètres de l'axe de la voie.

En bordure de la route départementale RD12 :

- les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe de la voie.
- les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article N2 doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la voie.

En bordure de la route départementale RD15 :

- les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de la voie.
- les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article N2 doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie.

En bordure des routes départementales RD116 et RD9e3 :

- les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres de l'axe de la voie.
- les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article N2 doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de la voie.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les aménagements et extensions limitées aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes
- pour les aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas les reculs visés ci-dessus.
- dans le cas des constructions ou installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE N7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas des constructions agricoles

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en observant une marge de recul de 10 mètres minimum de la limite séparative.

Cas des autres constructions

Les constructions devront être implantées en observant une marge de recul de 3 mètres minimum de la limite séparative.

Pour les unités foncières situées en lisière de zone agricole et urbaine, les constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum de la limite séparative.

Toute construction doit être implantée en observant un recul de 50 mètres minimum des crêtes des berges des cours d'eau.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas en cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le cas de constructions à usage agricole : une distance minimum de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 10% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 15 mètres.

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- pour les aménagements et extensions limitées aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes
- pour les aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas les hauteurs visées ci-dessus.
- dans le cas des constructions ou installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

1) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou à haute performance énergétique

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Dans le cas des constructions à usage d'habitations comme autorisées à l'article N2, les teintes des façades devront être prises parmi les couleurs RAL identifiées ci-dessous :

RAL 1000 ; RAL 1001 ; RAL 1002 ; RAL 1013 ; RAL 1014; RAL 1015 ; RAL 9001 ; RAL 9002 ; RAL 9003 ; RAL 9010 ; RAL 9016.



La palette ci-dessus illustre, à titre d'exemple, la gamme de teintes des couleurs RAL, teintes issues de l'architecture locale

Les teintes pourront également être de couleur bois.



La palette ci-dessus illustre, à titre d'exemple, la gamme de teintes des couleurs admises

2) Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être des toitures à pente, réalisées en tuile d'aspect ton vieilli.



Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans l'alinéa précédent, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage environnant.

Les équipements nécessaires à l'exploitation de l'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

3) Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. L'édification des clôtures, excepté celles à usage agricole, est soumise à déclaration préalable.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera de préférence constituée :

- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage ;
- d'une clôture ajourée non maçonnée (d'autres natures que le parpaing, la brique, etc.) d'une hauteur maximum d'1,60 mètre ;
- d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

En limite séparative, la clôture sera de préférence constituée :

- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage
- d'une clôture ajourée

La surélévation par des matériaux différents est interdite.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc....) est interdit.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Éléments de paysage identifiés en application du code de l'urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés (alignements d'arbres...) repérés aux documents graphiques devront être préservés.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



ANNEXES



DEFINITIONS

ACCES PARTICULIER

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fonds privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au tableau des servitudes " du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

BAIES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

Une baie principale est une ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception, est indispensable pour assurer un éclairage satisfaisant d'une pièce principale d'habitation ou de travail.

Les baies qui ne présentent pas ces caractéristiques sont considérées comme secondaires. Ce sont essentiellement :

Les « jours de souffrance » au sens du code civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60 m à rez-de-chaussée et 1,90 m en étage)

Les baies de hauteur d'allège normale qui desservent des pièces secondaires (salles d'eau, WC, cage d'escalier, dégagements)

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article R.123.10 du Code de l'Urbanisme

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction. Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

CONSTRUCTION A USAGE AGRICOLE

Il s'agit des bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAU

Sont considérés comme locaux à usage de bureaux en vue de l'application de l'article L. 520-1 et sous réserve de la franchise de 1 000 mètres carrés par établissement mentionnée à l'article L. 520-7 :

1. Tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion.

2. Quelle que soit leur implantation les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.



CONSTRUCTION A USAGE D'EQUIPEMENT PUBLIC

Il s'agit d'un ouvrage immobilier relevant des compétences normales d'une collectivité publique et destinée à l'usage ou au bénéfice du public. Peut être compris dans cette catégorie, les installations, éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieures, mais satisfaisant un besoin collectif. Il en est ainsi des infrastructures telles que voiries, réseaux et des superstructures telles que bâtiments administratifs, équipements sanitaires, éducatifs, sportifs ou culturels.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

Il s'agit de tous les types de logements quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITE INDUSTRIELLE

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital. Selon l'article R 520-1-1, est réputé établissement industriel un ensemble de locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITE ARTISANALE

Il s'agit de constructions à usage d'activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES TERTIAIRES

Il s'agit des constructions à usage d'activités non directement productrices de biens de consommation comme le commerce, les services, l'administration, les professions libérales.

CONSTRUCTION A USAGE DE COMMERCE

Les constructions à usage de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de bien ou de services.

CONSTRUCTION A USAGE DE SERVICE

Il s'agit des constructions à usage d'activités ne conduisant pas à la production d'un bien matériel et pouvant correspondre à une fonction d'utilité commune, publique.

CONSTRUCTIONS CONTIGUES

Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume

EMPLACEMENTS RESERVES

Article L.123.2 du Code de l'Urbanisme

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

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

d) Abrogé.

Article L.123.17 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130.1 du Code de l'Urbanisme



Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

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

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

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

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il s'agit d'un instrument de politique foncière institué au profit des communes leur permettant d'exercer un droit de préemption, en vue de la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la restructuration de quartiers ou d'îlots et la création de réserve foncières.

HAUTEUR

1) La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé.

Pour les façades surmontées d'une toiture en pente, la hauteur est prise entre le sol naturel et la gouttière ou sablière

Pour les façades surmontées d'une terrasse, le niveau le plus élevé est la rive supérieure de la façade.

Dans le cas de toit à la mansarde, la hauteur est calculée depuis le sol naturel jusqu'au brisis de la toiture.

Si une toiture comporte des ouvertures verticales formant saillies, ces ouvertures sont considérées comme incorporées à la façade et la hauteur est calculée jusqu'au dessus de ces baies.

2) La hauteur totale d'un bâtiment mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminées, paratonnerres, appareils d'ascenseur.

3) Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur prise en compte se mesure au milieu des façades des bâtiments de longueur inférieure à 30 mètres ou au milieu de sections égales entre elles et au plus égales à 30 mètres dont on aura divisé les façades de longueur supérieure à 30 mètres.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

PIECES PRINCIPALES

Il s'agit de pièces dans lesquelles séjournent ou dorment habituellement les personnes (chambres, salle de séjour, cuisine) pour l'habitation.

Les pièces principales doivent disposer d'ouvrants qui garantissent un ensoleillement minimal.

SAILLIE

Avancé d'une pièce hors du plan du mur, comme un balcon ou une corniche, soit d'un toit, comme une lucarne.

VOIE PRIVEE

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles adjacentes appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement de PLU.