

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE CAMARSAC

RÉVISION PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

VERDI

Verdi Conseil Midi
Atlantique
Siège social : Bâtiment B,
13 rue Archimède CS
80083 – 33693
Mérignac Cedex
Tél: 05.56.00.12.81

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du POS	12/07/1989	03/06/1994	12/02/1996
Révision du POS – Elaboration du PLU	12/10/2004	18/10/2011	02/07/2012
Première révision du PLU	22/01/2015		
Vu pour être annexé à la décision municipale de ce jour :		Le Maire	

SOMMAIRE

PREAMBULE	1
TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	11
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	11
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	19
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	27
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	35
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	42
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	42
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	45
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	45
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	52
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	52
ANNEXES.....	60
1 LEXIQUE	60
2 NUANCIER.....	77
3 PALETTE VEGETALE LOCALE	78
4 BIODIVERSITE ET ESPACES PARTAGES.....	81
5 LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE 151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	82
6 LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE 151-23 DU CODE DE L'URBANISME.....	87
7 LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE 151-11 DU CODE DE L'URBANISME.....	90
8 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	92

PRÉAMBULE

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123.1 et suivants et R 123-1 et suivant du code de l'urbanisme, modifié par la Loi ALUR du 24 mars 2014, la loi AAAF du 13 octobre 2014, la loi MACRON du 09 août 2015 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 portant sur la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme. Ce dernier propose une restructuration thématique du règlement, en cohérence avec la nomenclature de la loi ALUR.

Suivant la réorganisation thématique des articles législatifs relatifs au contenu du règlement du PLU (articles L.151-8 à L. 151-42 du code de l'urbanisme), la nomenclature proposée ne fait donc plus l'objet d'un seul article, mais découle de l'enchaînement de trois sections de la partie réglementaire du code de l'urbanisme.

1 – Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

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

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes. Il s'applique également aux :

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- ☐ Démolitions (article L. 421-3 du code de l'urbanisme).

2 – Contenu du règlement

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

- ☐ Des espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer, identifiés en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme (article 9 du présent document) ;
- ☐ Des éléments de patrimoine et de paysage identifiés en vertu de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (article 8 du présent document) ;
- ☐ Des emplacements réservés identifiés en vertu de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme ;
- ☐ Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés en vertu de l'article R 123-11-i du code de l'urbanisme.

Le présent document est constitué :

- ☐ D'un préambule ;
- ☐ De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I) ;
- ☐ De dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre II), aux zones à urbaniser (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), zones naturelles (Titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement ;
- ☐ D'annexes constituées de :
 - ↗ Un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document,
 - ↗ Une liste des principaux éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
 - ↗ Une liste de végétaux (essences locales) conseillée pour les haies et plantations ;
 - ↗ Une liste des emplacements réservés.

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

3 – Portée réglementaire à l'égard des autres législations

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

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

TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est partagé en plusieurs zones : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

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

LES ZONES URBAINES, DITES ZONES U :

Les zones U sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines. Les dispositions des différents chapitres du titre II s'appliquent à ces zones.

Les cinq zones identifiées sont :

- ☐ UA correspond au centre bourg (urbanisation ancienne) ;
- ☐ UB correspond à l'urbanisation ancienne plus diffuse et à l'urbanisation récente et en cours dans l'enveloppe urbaine des centres-bourg précités ;
- ☐ UC correspond à l'urbanisation en tissu diffus sur la commune (hameaux) ;
- ☐ UY correspond aux zones d'activités.

LES ZONES À URBANISER, DITES ZONES AU

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU. Les dispositions des différents chapitres du titre III s'appliquent à ces zones. La zone identifiée :

- ☐ 2AU : cette zone est destinée à l'urbanisation future à moyen terme, à vocation principale d'habitat et d'équipements publics :
 - 2AU : Secteur « des 12 rangs »

LES ZONES AGRICOLES, DITES ZONES A

Les dispositions des différents chapitres du titre IV s'appliquent à la zone A. La zone identifiée :

- ☐ A : elle est équipée ou non. Il s'agit de zones agricoles de la commune ;
- ☐ Cette zone ne comporte pas de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée).

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES, DITES ZONES N

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

- ☐ N_p : il s'agit de la zone recouvrant Natura 2000 et les zones de ruissellement intense identifiées par EPIDOR notamment situées aux abords des cours d'eau ;

2 Composition du règlement des zones

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

- ☐ Section 1 : Fonctions urbaines incluant :
 - Les occupations et utilisations du sol interdites ;

- Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.
- ☐ Section 2 : Morphologie urbaine
- Implantation des constructions
- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ;
- Les conditions de réalisation des aires de stationnement.
- ☐ Section 3 : Desserte par les réseaux et services urbains
- Desserte par la voirie ;
- Accès ;
- Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique ;
- Collecte des déchets.

3 Adaptations mineures

Conformément à l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception :

- ☐ Des cas visés aux paragraphes 4 et 5 ci-dessous ;
- ☐ Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

4 Bâtiments détruits ou démolis

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

5 Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

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

6 Bâtiment existant non conforme au règlement

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

En outre, les travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique sont possibles nonobstant les dispositions du règlement du PLU.

7 Opérations d'aménagement

Dans le cas d'opérations d'ensemble ou de construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (lotissements, permis d'aménager ou permis de construire « groupé », etc.),

le règlement de la zone concernée ne s'applique pas à l'ensemble du terrain d'assiette, mais à chacun des terrains issus de la division (article R. 151-21-3 du code de l'urbanisme).

8 *Éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme*

1. En application du code de l'urbanisme, la suppression ou la modification d'un élément identifié sur les documents graphiques du règlement sont soumises à déclaration préalable.

2. Les éléments et ensembles bâtis identifiés comme devant être protégés sur les documents graphiques du règlement sont soumis au permis de démolir.

3. **Les éléments bâtis et le petit patrimoine** (bâtiments, puits, calvaire, etc.) identifiés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie et l'usage des matériaux d'origine. Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.

4. **Les ensembles bâtis remarquables** (propriétés, etc.) identifiés sur les documents graphiques du règlement doivent être préservés. Seront pris en compte pour cette préservation :

- ☐ Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- ☐ L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâtis et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, clos...);
- ☐ La volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- ☐ L'aspect (matériaux et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti ;
- ☐ Les murets doivent être préservés et dans la mesure du possible, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.

5. **Les extensions des bâtiments et ensembles bâtis identifiés** sur les documents graphiques du règlement doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

6. **Les espaces verts, parcs, jardins, alignements d'arbres** identifiés sur les documents graphiques du règlement doivent être protégés et sont inconstructibles, excepté pour les travaux d'entretien des constructions existantes. Il est interdit de :

- ☐ Construire à moins de 15 m des sujets d'arbres de haute tige identifiés ;
- ☐ Réaliser des clôtures hautes pouvant masquer les vues sur les espaces cultivés ou aménagés identifiés ;
- ☐ Remblayer ou décaiser les sols en place ;
- ☐ Minéraliser les espaces.

Le caractère paysager de l'élément de patrimoine doit être pérennisé et les arbres existants doivent être protégés. Les défrichements ou abattages des arbres protégés ou identifiés est soumis à autorisation et devra être dûment justifié (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes, etc.). Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter le caractère des arbres de grand développement. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits. Leur modification est admise, à condition qu'elle maintienne ou améliore leur qualité et mette en valeur leurs plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de ces espaces s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à leur aménagement paysager (allées piétonnières, emmarchements, etc.).

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

9 *Espaces boisés classés (EBC) en vertu de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme*

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivant du code de l'urbanisme. 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. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol incompatible avec la destination boisée des parcelles. Il est interdit de construire à moins de 15 m des sujets d'arbres de haute tige identifiés en EBC.

10 *Trame verte et bleue*

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

11 *Clôtures*

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la délibération prise par la commune, conformément à l'alinéa d de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Cette délibération figure au présent dossier de PLU.

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

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire.

13 *Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts*

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

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

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

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

14 *Informations sur la prise en compte des risques*

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

- ❑ Les risques naturels liés à la composition des sols : retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen à fort sur une majeure partie de la commune. Une étude de sol est obligatoirement jointe à toutes demandes d'urbanisme ;
- ❑ Les risques naturels liés au phénomène de remontées de nappes : les secteurs potentiellement sujets aux inondations de cave ou aux débordements de nappes sont présents principalement le long des cours d'eau traversant la commune. Le reste du territoire semble épargné par ce risque ;
- ❑ Les risques naturels liés à l'inondation en provenance du Gestas et des ruisseaux de Brochard et de La Rivière ;
- ❑ Les risques liés aux mouvements de terrain. Les zones d'aléas issues du PPRmt approuvé le 10 août 2020 sont reportées sur le plan de zonage conformément à l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme. Les zones d'aléa faible sont constructibles sous conditions. Les zones d'aléas moyen à fort sont inconstructibles.
- ❑ Les espaces exposés au risque feu de forêt (à moins de 200 m d'un espace boisé) en application de l'Art. L. 134-6 du code forestier et du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 20 avril 2016 font l'objet d'une obligation de débroussaillage dans les cas suivants :
 - 1° Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; le maire peut porter cette obligation à 100 mètres ;
 - 2° Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;
 - 3° Sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
 - 4° Dans les zones urbaines des communes non dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; le représentant de l'Etat dans le département peut, après avis du conseil municipal et de la commission départementale compétente en matière de sécurité et après information du public, porter l'obligation énoncée au 1° au-delà de 50 mètres, sans toutefois excéder 200 mètres ;
 - 5° Sur les terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311-1, L. 322-2 et L. 442-1 du code de l'urbanisme ;
 - 6° Sur les terrains mentionnés aux articles L. 443-1 à L. 443-4 et L. 444-1 du même code.

15 Autres dispositions et recommandations

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

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

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

Enfin, il est rappelé que le brûlage de déchets verts est interdit selon l'article 84 de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 1983, dans les zones urbaines et rurales, sauf dérogation et sous conditions. En effet, le brûlage à l'air libre génère de grandes quantités de polluants atmosphériques.

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

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

16 *Ouvrages spécifiques*

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

17 *Le changement de destination*

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux ont été engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone. Les destinations définies par l'article R151-27 du code de l'urbanisme sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt.

18 *Rappels généraux pour chaque zone*

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

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, à l'exception :
 - a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; (R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ;...).
 - b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ; (R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application des articles L151-19 et L151-23 ; ...).
- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.
- 5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

19 *Cours d'eau et fossés*

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

- ☐ Ils devront être conservés et entretenus par les riverains ;

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

20 Gestion des zones de contact pour prévenir les conflits d'usage et limiter les nuisances

Les bâtiments agricoles de la commune font l'objet d'un périmètre d'éloignement de 50m vis-à-vis des zones urbaines. Ces périmètres sont traduits au sein du plan des contraintes et des servitudes.

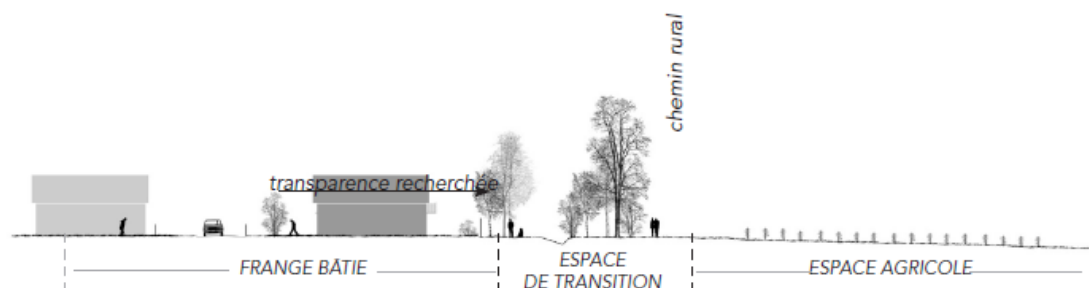
De plus, des mesures sont appliquées concernant les espaces agricoles autres que les bâtiments.

D'une manière générale, la création ou le rétablissement de haies ou de zones boisées entre espaces urbains et viticoles favorisent la qualité paysagère des terroirs viticoles. En outre, ces secteurs contribuent à la préservation de la biodiversité en constituant des espaces refuges, notamment pour les espèces auxiliaires des exploitations agricoles et viticoles. Ils limitent également les effets sur l'environnement de l'utilisation des produits phytosanitaires. Le changement de destination de parcelles et leur ouverture à l'urbanisation, lorsqu'elles sont limitrophes d'autres parcelles agricoles ou viticoles, est susceptible de générer à plus ou moins long terme des conflits d'usages.

Les futures opérations s'inscriront dans un souci de cohérence paysagère et de respect de la trame préexistante. Les limites entre zones d'extension urbaine et espaces agricoles devront faire l'objet d'un traitement particulier pour assurer la cohérence et la transition paysagère, mais également pour prévenir les conflits d'usages et limiter les nuisances liées entre l'urbanisation et l'exploitation des zones agricoles.

LISIÈRES URBAINES AU CONTACT DE L'ESPACE AGRICOLE

Illustration du principe de création d'un espace public de transition entre bâti (existant/projeté) et espace agro-viticole.



Structurer et valoriser les lisières au contact de l'espace naturel et agricole (SCoT Agglomération bordelaise)

Cet espace de transition ou tampon sera aménagé sous la forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur. Elle sera composée d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées.

Dans le cas où c'est l'urbanisation qui se développe au contact immédiat d'un espace agricole, cultivé ou non, c'est sur les terrains d'assiette de cette dernière que sera créé cet espace.

Dans le cas d'une création ou d'une extension des surfaces viticoles au contact d'une zone déjà urbanisée, la création ou la restauration d'un espace de transition doit être réalisée sur les parcelles composant ce futur espace agricole. Dans ces différents cas de figure, l'aménagement de cet espace de transition est à la charge de l'aménageur ou de la personne physique ou morale bénéficiant de l'extension des zones concernées ou du changement de destination. La création d'un espace de transition est obligatoire pour les constructions publiques et/ou d'intérêt collectif accueillant du public, y compris dans les espaces urbanisés.

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

Electricité

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

Gaz

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

22 Desserte des constructions et aménagement (Article L. 111-11 du code de l'urbanisme)

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La présente section permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent. Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations décrites dans le lexique en annexe du présent document.

Des risques liés aux mouvements de terrain ont été identifiés. Les zones d'aléas issues du projet de PPRmt ont été protégées à la connaissance de la commune le 24/01/18 puis amendées le 08/04/18. Elles sont reportées sur le plan de zonage conformément à l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme. Les zones d'aléa faible sont constructibles sous conditions. Les zones d'aléas moyen à fort sont inconstructibles.

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

Certains secteurs sont soumis au risque de remontée de la nappe phréatique du lit majeur du cours d'eau du Gestas ou de la brusque montée des eaux par submersion suivant les événements pluviométriques.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager, ceux mentionnés à l'article R.421-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises aux dispositions des articles R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres pour implantation d'une construction sont soumis à autorisation préalable, sauf ceux entrant dans l'un des cas visés à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
5. Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies (article L.111-11 du code de l'urbanisme).

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

Les nouvelles constructions sont soumises à la réalisation en préalable des aménagements de collecte nécessaires prévus par la réglementation en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de la commune. Toutefois, le principe est de favoriser l'infiltration à la parcelle. Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible et obligatoirement pour les

lotissements, des ouvrages de régulation des eaux de pluie doivent être mis en place et seront conçus pour stocker temporairement un volume de pluie de fréquence décennale avec un débit d'échappement régulé de 3 l/s par ha.

CARACTERE DE LA ZONE

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

1.1 Occupations et utilisation du sol interdites

- ☐ Les constructions à usage industriel ou d'activités ;
- ☐ Les constructions à usage agricole ;
- ☐ Les installations classées, les dépôts de ferraille ou vieux véhicules, en vue de la récupération de pièces à détacher, ou de matériaux, à l'exception des bacs de récupération des produits ménagers.
- ☐ Le stationnement utilitaire ou non de caravanes ou de mobil-homes, notamment sur le domaine public ;
- ☐ L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- ☐ Les affouillements et exhaussements de sols de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé seront soumis à évaluation géologique et environnementale hormis le sous-sol des constructions autorisées.
- ☐ Les antennes et pylônes autres que ceux liés aux services de l'habitat.

Sont admis sous conditions,

- ☐ Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif selon la réglementation en vigueur ;
- ☐ Sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour le voisinage, les constructions à usage d'équipement collectif de :
 - Usage de bureaux, de services, de petits commerces ou d'artisanat.
 - Les constructions à usage hôtelier et de restaurant ;
 - Les aires de jeux ;
 - Les emplacements de stationnement nécessaires aux opérations énumérées précédemment
 - Sous réserve que les charges de l'opération et de raccordement aux divers réseaux publics existants soient prises en charge par le pétitionnaire.
- ☐ Les constructions annexes à l'habitation (garages, piscines, abris de jardins...), séparées de la construction principale ;
- ☐ La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect des caractéristiques urbaines et architecturales ;

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre. Ces droits à construire sont déterminés (articles R.151-39 à R.151-46) par l'application cumulée des règles d'implantation (recul, retrait par rapport aux limites séparatives, bandes d'implantation et espaces de pleine terre).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1 Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter soit dans le prolongement des constructions existantes ou à défaut selon un retrait minimum de 5 m de l'alignement du domaine public. Ces retraits seront traités sous forme d'espaces verts excepté les accès véhicules.

En cas de division parcellaire en drapeau ou en deuxième rideau avec création d'accès, la distance de la construction du fond d'origine à la nouvelle limite séparative ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Dans tous les cas, des adaptations mineures pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie (construction passive ou projets architecturaux contemporains utilisant des techniques économes de l'énergie et de respect de l'environnement, etc.).

Des implantations différentes peuvent être prévues pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, etc.) si des obligations s'imposent par leurs fonctions (accès, vues, sécurité) et dans la limite de celles-ci. Il en sera de même pour les équipements collectifs.

Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions ou bâtiments non attenants (hors annexes et piscines) seront distants d'au moins 8 m.

Par rapport au cours d'eau

Aucune construction sauf à usage hydraulique ne sera implantée à moins de 30 m de la zone Np. De 30 m à 50 m de la zone Np, toute construction sera surélevée de 1 m par rapport au niveau de plein bord du cours d'eau.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées pour :

- ☐ Harmonie d'environnement avec le voisinage ;
- ☐ Des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité, accès) ;
- ☐ L'extension d'une construction existante réalisée en continuité.
- ☐ Les annexes.

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées :

- ☐ Sur une ou plusieurs limites séparatives et/ou en observant le retrait ci-dessous ;
- ☐ En retrait des limites séparatives : la distance horizontale d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins de 4 m sauf en cas de mitoyenneté ;
- ☐ A minimum 4 m des zones A et N ;

L'emprise au sol des constructions et annexes

L'emprise au sol est limitée à 50 % de la superficie de l'unité foncière constructible.

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

2.2 Les annexes

Les annexes ne pourront pas excéder une emprise au sol de 30% de la surface de la parcelle. Sous réserve que leur hauteur absolue n'excède pas 3.5 m, ces annexes isolées doivent être implantées à au moins 4 m de la limite foncière de la parcelle ou peuvent être accolée en mitoyenneté séparative à une construction existante. Les piscines sous - sol ou hors sol devront être implantées à une distance minimum de 3 m des limites foncières sans mitoyenneté possible.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre pour un bâtiment construit avant l'approbation du PLU (sans modification de l'emprise au sol et sans changement de destination).

2.3 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

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

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- ❑ 8 m au faîtage pour les toitures à deux pentes ou 3.5 m pour les toits plats inaccessibles ;

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble bâti dans lequel elle s'inscrit et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Aspect extérieur

- ❑ **Toitures** : les constructions nouvelles seront prioritairement à plusieurs pans. L'inclinaison sera comprise entre 30 % et 40 %. Les toits plats seront autorisés, mais devront être inaccessibles et réalisés de façon à s'intégrer à l'environnement. Le matériau de couverture aura l'aspect de la tuile ronde de couleur terre cuite naturelle ou mélangée. Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé). Toutefois, des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées s'il y a captage de l'énergie solaire (par l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques) ou autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables. Ces derniers devront être prioritairement intégrés au bâti, l'installation en surimposition sera permise dans le respect de l'environnement et de l'aspect de la toiture prévue, dans la limite de 15 cm de surimposition et dans le respect de la pente initiale. Ils devront être de couleur noire mate et sans rayure.
- ❑ **Façades** : elles seront réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement. Les teintes sont limitées au nuancier de couleur suivant (couleur régionale Aquitaine/Midi-Pyrénées) ou d'aspect similaire. Sont interdits :
 - ↗ L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- ❑ **Annexes** : Les annexes isolées à une pente sont permises.

Les éléments en saillie

Les climatiseurs ne doivent pas créer de gêne sonore au voisinage et être implantés d'une façon discrète (selon l'arrêté préfectoral du 22 avril 2016).

Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions sauf dérogation.

Clôtures

Les caractéristiques des clôtures implantées en alignement du domaine public seront les suivantes :

- ☐ Hauteur maximum de 1.8 m mesuré à partir du sol naturel ;
- ☐ Traitement : haies vives ou claires-voies. En cas de mur bahut : une hauteur maximale de 1 m, assorti à la construction principale, surélevé de grille, grillage ou bardage à claire voie.
- ☐ Concernant les haies vives, les espèces locales et variées seront privilégiées.
- ☐ Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande.

Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés

Biodiversité et espaces partagés

Les constructions et aménagements seront conçus pour réduire leur impact sur l'imperméabilisation des sols

Les espaces de stationnement seront réalisés avec des revêtements perméables. Ils pourront être accompagnés de végétaux, arbustes ou arbres de manière à ne pas perturber la sérénité du paysage

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés, les espaces naturels, les haies et éléments végétaux existants en bordure de voirie, en accompagnement de cours d'eau, en champ visuel de parcelles, en bosquets ou isolés doivent être maintenus, mis en valeur et réhabilités ou recréés. Il est interdit de construire à moins de 15 m des sujets d'arbres de haute tige identifiés en EBC.

Des alignements et des plantations pourront être réalisés le long des voies de circulation automobiles, des cheminements piétons à créer, dans les opérations de lotissements ou d'habitat groupé. Les chemins piétons et cyclables sont définis pour assurer une fluidité des circulations douces à l'intérieur des quartiers et à connecter avec les chemins doux existants autour de la zone d'aménagement.

Le Coefficient de Biotope par Surface doit être égal à 0.4 à minima (se référer à l'annexe correspondante).

2.4 Conditions de réalisation de stationnement

Pour les constructions d'habitation, la règle de deux places de stationnement minimum par logement devra être respectée.

Le stationnement des véhicules correspondant à l'usage résidentiel des constructions et pour les opérations d'ensemble doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas gêner la circulation automobile et piétonne, et en dehors des chaussées. La réservation de surface à prendre en compte pour le stationnement sera conforme à la réglementation applicable suivant la destination des constructions.

Une aire libre de 30 m² pouvant accueillir deux places de stationnement par logement sera aménagée devant le portail d'accès à l'habitation (si ce dernier existe) pour le stationnement de midi et/ou la sécurité routière.

Pour les constructions et installations affectés aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emplacement et le nombre de places à réaliser est fonction du service de maintenance nécessaire à la nature de l'équipement.

Section 3 – Equipement et réseaux

La présente section permet de définir les équipements et les réseaux nécessaires à la satisfaction des objectifs de mobilité, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux (articles R.151-47 à R.151-50).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.1 Desserte par la voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères (se référer aux prescriptions du prestataire), de la protection civile ou de services publics. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies nouvelles sans issue doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur et sont limitées à 150 m de longueur. Toutefois cette distance pourra être supérieure dans le cas d'un projet comportant un schéma d'aménagement permettant de desservir les unités foncières mitoyennes, sous réserve de l'application de l'article 682 du code civil.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques de profil adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de collecte des ordures ménagères.

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- ☐ Si elles sont destinées à desservir trois lots et plus ou être classées dans la voirie communale, les voiries à double sens de circulation doivent répondre aux critères fixés par la commune et devront avoir :
 - ↪ Largeur minimale de chaussée : 5 m ;
 - ↪ Largeur minimale d'emprise : 8 m pour les voies structurantes en intégrant les aménagements nécessaires à la mobilité douce ;
 - ↪ Toutefois l'aménagement d'une voie à sens unique peut-être envisagé par dérogation pour des raisons d'aménagement et de circulation générale.
 - ↪ Largeur minimale de chaussée : 3.5m ;
 - ↪ Largeur minimale d'emprise : 6.5 m

L'ouverture d'une voirie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

3.2 Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et des aires de retournement pour les camions bennes (voir prescriptions du concessionnaire).

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, il sera exigé un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu entre autre, de façon à ranger les bacs de collecte des ordures ménagères. (Consulter le concessionnaire du service).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès automobile, doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

3.3 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable. Tout puits ou forage quel qu'en soit la destination d'usage doit être réalisé en conformité de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe (interdiction de les raccorder au réseau unitaire d'assainissement collectif des eaux usées) : de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les aménagements ou ouvrages (bassins, noues, etc.) nécessaires à la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales et de capacité suffisante à l'opération.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence du réseau, l'excédent des eaux pluviales non-infiltré sur la parcelle sera évacué par un réseau de collecte au fossé de voirie

Les fossés, réseau de collecte, ouvrages de rétention et d'assainissement pluvial situés en propriété privée ou écoulement des eaux busé sous accès privé situé en domaine public devront être entretenus par les desservis.

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont à déclarer selon la réglementation en vigueur. Si l'installation est raccordée au réseau d'assainissement collectif (rejet des eaux usées dans les égouts), il est obligatoire de faire une déclaration d'usage. C'est le cas si l'eau de pluie récupérée est utilisée à l'intérieur du domicile. Cette déclaration doit être effectuée en mairie, auprès du service en charge de l'assainissement.

Les espaces libres de toutes constructions (jardins, zones de stationnement, cheminements doux, etc.) doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Pour tout projet de construction, une solution compensatoire d'assainissement des eaux pluviales devra être mise en place à l'échelle du terrain. La solution compensatoire devra répondre à la formule suivante :

Surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,05 = volume d'eau à stocker (m³) avec un débit de fuite régulé à 3 litres/hectare/seconde pour le rejet.

Concernant les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, les eaux pluviales pourront se raccorder directement sur les installations existantes dans la limite de 50 m² de surface imperméabilisée créée.

Assainissement

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Le raccordement au réseau est obligatoire dans les conditions du code de la santé et du règlement de la collectivité délégataire.

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

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public

d'assainissement est soumise :

Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement en fonction de la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service assainissement collectif de la collectivité compétente).

Pour les eaux provenant d'usage industriel : les effluents seront traités selon la réglementation en vigueur.

Alimentation en énergie et réseaux de communication

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique, ainsi qu'aux lignes de télécommunications, seront implantés en souterrain, situées au droit du terrain d'assiette, y compris pour les travaux de remplacement ou de renforcement des installations techniques.

Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

3.4 Collecte des déchets

Les opérations d'habitat groupé devront comporter un espace conçu pour y placer des containers de collecte des ordures ménagères dont la capacité reste à définir en fonction des opérations d'ensemble. Pour faciliter leur collecte, il devra se situer au plus près de l'emprise publique.

Afin de limiter les impacts sur l'environnement, et principalement dans le but de réduire les productions de gaz à effet de serre, les aménagements devront intégrer une optimisation de la gestion des déchets. Cela passera en particulier par :

- ☐ L'organisation de points d'apport volontaire sur les zones résidentielles les plus importantes ;
- ☐ Le regroupement des points de collecte des ordures ménagères (et autres suivant les différentes organisations) en bordure de zone pour limiter au maximum les circuits de collecte et le passage des camions de ramassage au cœur des quartiers ;
- ☐ Le respect des préconisations du service délégataire en charge de la collecte des ordures ménagères.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La présente section permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent. Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations décrites dans le lexique en annexe du présent document.

Des risques liés aux mouvements de terrain ont été identifiés. Les zones d'aléas issues du projet de PPRmt ont été protégées à la connaissance de la commune le 24/01/18 puis amendées le 08/04/18. Elles sont reportées sur le plan de zonage conformément à l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme. Les zones d'aléa faible sont constructibles sous conditions. Les zones d'aléas moyen à fort sont inconstructibles.

Certains secteurs sont soumis au risque de remontée de la nappe phréatique du lit majeur du cours d'eau du Gestas ou de la brusque montée des eaux par submersion suivant les événements pluviométriques.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager, ceux mentionnés à l'article R.421-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises aux dispositions des articles R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés en espaces classés soumis à autorisation préalable (Article 113-1 du code de l'urbanisme).
5. Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies (article L.111-11 du code de l'urbanisme).

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

Les nouvelles constructions sont soumises à la réalisation en préalable des aménagements de collecte nécessaires prévus par la réglementation en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de la commune. Toutefois, le principe est de favoriser l'infiltration à la parcelle. Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible et obligatoirement pour les lotissements, des ouvrages de régulation des eaux de pluie doivent être mis en place et seront conçus pour stocker temporairement un volume de pluie de fréquence décennale avec un débit d'échappement régulé de 3 l/s par Ha.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat avec jardin, de services et d'activités complémentaires de l'habitat, en périphérie du centre-bourg.

1.1 Occupations et utilisation du sol interdites

- ☐ Les installations classées, les dépôts de ferraille ou vieux véhicules, en vue de la récupération de pièces à détacher, ou de matériaux, à l'exception des bacs de récupération des produits ménagers.
- ☐ Le stationnement utilitaire ou non de caravanes ou de mobil-homes, notamment sur le domaine public ;
- ☐ L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- ☐ Les affouillements et exhaussements de sols de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé seront soumis à évaluation géologique et environnementale hormis le sous-sol des constructions autorisées.
- ☐ Les antennes et pylônes autres que ceux liés aux services de l'habitat

Sont admis sous conditions,

- ☐ Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif selon réglementation en vigueur ;
- ☐ Sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour le voisinage, les constructions à usage d'intérêt collectif de :
 - ↗ Les constructions à usage de bureaux, de services, de petits commerces ou d'artisanat ;
 - ↗ Les constructions à usage agricole ;
 - ↗ Les constructions à usage industriel ;
 - ↗ Les constructions à usage hôtelier et de restaurant ;
 - ↗ Les aires de jeux ;
 - ↗ Les emplacements de stationnement nécessaires aux opérations énumérées précédemment
 - ↗ Sous réserve que les charges de l'opération et de raccordement aux divers réseaux publics existants soient prises en charge par le pétitionnaire.
- ☐ Les constructions annexes à l'habitation (garages, piscines, abris de jardins...), séparées de la construction principale ;
- ☐ La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect des caractéristiques urbaines et architecturales ;

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre. Ces droits à construire sont déterminés (articles R.151-39 à R.151-46) par l'application cumulée des règles d'implantation (recul, retrait par rapport aux limites séparatives, bandes d'implantation et espaces de pleine terre).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1 Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter soit dans le prolongement des constructions existantes ou à défaut selon un retrait minimum de 8 m de l'alignement du domaine public. Ces retraits seront traités sous forme d'espaces verts excepté les accès véhicules.

En cas de division parcellaire en drapeau ou en deuxième rideau avec création d'accès, la distance de la construction du fond d'origine à la nouvelle limite séparative ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Dans tous les cas, des adaptations mineures pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie (construction passive ou projets architecturaux contemporains utilisant des techniques économes de l'énergie et de respect de l'environnement, etc.).

Des implantations différentes peuvent être prévues pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, etc.) si des obligations s'imposent par leurs fonctions (accès, vues, sécurité) et dans la limite de celles-ci. Il en sera de même pour les équipements collectifs.

Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions non attenantes (hors annexes et piscines) seront distantes d'au moins 8 m.

Par rapport au cours d'eau

Aucune construction sauf à usage hydraulique ne sera implantée à moins de 30 m de la zone Np. De 30 m à 50 m de la zone Np, toute construction sera surélevée de 1 m par rapport au niveau de plein bord du cours d'eau.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées pour :

- ☐ Harmonie d'environnement avec le voisinage ;
- ☐ Des raisons de sécurité (visibilité, accès) ;
- ☐ L'extension d'une construction existante assortie à la construction d'origine ;
- ☐ Les annexes.

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées :

- ☐ En retrait des limites séparatives : la distance horizontale d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins de 4 m ;
- ☐ A minimum 4 m des zones A et N ;

L'emprise au sol des constructions et annexes

L'emprise au sol est limitée à 30 % de la superficie de l'unité foncière constructible.

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

2.2 Les annexes

Les annexes ne pourront pas excéder une emprise au sol de 25% de la surface de la parcelle.

Sous réserve que leur hauteur absolue n'excède pas 3.5 m, ces annexes isolées doivent être implantées à au moins 4 m de la limite foncière de la parcelle ou en mitoyenneté. Les piscines sous - sol ou hors sol devront être implantées à une distance minimum de 3 m des limites foncières sans mitoyenneté possible.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre pour un bâtiment construit avant l'approbation du PLU (sans modification de l'emprise au sol et sans changement de destination).

2.3 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier

ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

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

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- ☐ 8 m au faîtage pour les toitures à deux pentes ou 3.5 m pour les toits plats inaccessibles ;

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble bâti dans lequel elle s'inscrit et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Aspect extérieur

- ☐ **Toitures** : les constructions nouvelles seront prioritairement à plusieurs pans. L'inclinaison sera comprise entre 30 % et 40 %. Les toits plats seront autorisés, mais devront être inaccessibles et être réalisées de façon à s'intégrer à l'environnement. Le matériau de couverture aura l'aspect de la tuile ronde de couleur terre cuite naturelle ou mélangée. Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé). Toutefois, des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées s'il y a captage de l'énergie solaire (par l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques) ou autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables. Ces derniers devront être prioritairement intégrés au bâti, l'installation en surimposition sera permise dans le respect de l'environnement et de l'aspect de la toiture prévue, dans la limite de 15 cm de surimposition et dans le respect de la pente initiale. Ils devront être de couleur noire mate et sans rayure.
- ☐ **Façades** : elles seront réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement. Les teintes sont limitées au nuancier de couleur suivant (couleur régionale Aquitaine/Midi-Pyrénées) ou d'aspect similaire. Sont interdits :
 - ↗ L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- ☐ **Annexes** : Les annexes isolées à une pente sont permises.

Les éléments en saillie

Les climatiseurs ne doivent pas créer de gêne sonore au voisinage et être implantés d'une façon discrète (selon l'arrêté préfectoral du 22 avril 2016).

Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions sauf dérogation.

Clôtures

Les caractéristiques des clôtures implantées en alignement du domaine public seront les suivantes :

- ☐ Hauteur maximum de 1.8 m mesuré à partir du sol naturel ;

- ☐ Traitement : haies vives ou claires-voies. En cas de mur bahut : une hauteur maximale de 1 m, assorti à la construction principale, surélevé de grille, grillage ou bardage à claire voie.
- ☐ Concernant les haies vives, les espèces locales et variées seront privilégiées afin de préserver la biodiversité.
- ☐ Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande.

Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés

Biodiversité et espaces partagés

Les constructions et aménagements seront conçus pour réduire leur impact sur l'imperméabilisation des sols

Les espaces de stationnement seront réalisés avec des revêtements perméables. Ils pourront être accompagnés de végétaux, arbustes ou arbres de manière à ne pas perturber la sérénité du paysage

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés, les espaces naturels, les haies et éléments végétaux existants en bordure de voirie, en accompagnement de cours d'eau, en champ visuel de parcelles, en bosquets ou isolés doivent être maintenus, mis en valeur et réhabilités ou recréés. Il est interdit de construire à moins de 15 m des sujets d'arbres de haute tige identifiés en EBC.

Des alignements et des plantations pourront être réalisés le long des voies de circulation automobiles, des cheminements piétons à créer, dans les opérations de lotissements ou d'habitat groupé. Les chemins piétons et cyclables sont définis pour assurer une fluidité des circulations douces à l'intérieur des quartiers et à connecter avec les chemins doux existants autour de la zone d'aménagement.

Le Coefficient de Biotope par Surface doit être égal à 0.6 à minima (se référer à l'annexe correspondante).

2.4 Conditions de réalisation de stationnement

Pour les constructions d'habitation, la règle de deux places de stationnement minimum par logement devra être respectée.

Le stationnement des véhicules correspondant à l'usage résidentiel des constructions et pour les opérations d'ensemble doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas gêner la circulation automobile et piétonne, et en dehors des chaussées. La réservation de surface à prendre en compte pour le stationnement sera conforme à la réglementation applicable suivant la destination des constructions.

Une aire libre de 30 m² pouvant accueillir deux places de stationnement par logement sera aménagée devant le portail d'accès à l'habitation (si ce dernier existe) pour le stationnement de midi et/ou la sécurité routière.

Pour les constructions et installations affectés aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emplacement et le nombre de places à réaliser est fonction du service de maintenance nécessaire à la nature de l'équipement.

Section 3 – Equipement et réseaux

La présente section permet de définir les équipements et les réseaux nécessaires à la satisfaction des objectifs de mobilité, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux (articles R.151-47 à R.151-50).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.1 Desserte par la voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation

et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères (se référer aux prescriptions du prestataire), de la protection civile ou de services publics. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies nouvelles sans issue doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur et sont limitées à 150 m de longueur. Toutefois cette distance pourra être supérieure dans le cas d'un projet comportant un schéma d'aménagement permettant de desservir les unités foncières mitoyennes, sous réserve de l'application de l'article 682 du code civil.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques de profil adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de collecte des ordures ménagères.

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- ☐ Si elles sont destinées à desservir trois lots et plus ou être classées dans la voirie communale, les voiries à double sens de circulation doivent répondre aux critères fixés par la commune et devront avoir :
 - ↪ Largeur minimale de chaussée : 5 m ;
 - ↪ Largeur minimale d'emprise : 8 m pour les voies structurantes en intégrant les aménagements nécessaires à la mobilité douce ;
 - ↪ Toutefois l'aménagement d'une voie à sens unique peut-être envisagé par dérogation pour des raisons d'aménagement et de circulation générale.
 - ↪ Largeur minimale de chaussée : 3.5m ;
 - ↪ Largeur minimale d'emprise : 6.5 m

L'ouverture d'une voirie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

3.2 Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et des aires de retournement pour les camions bennes (voir prescriptions du concessionnaire).

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, il sera exigé un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu entre autres, de façon à ranger les bacs de collecte des ordures ménagères. (Consulter le concessionnaire du service).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès automobile, doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

3.3 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable. Tout puits ou forage quel qu'en soit la destination d'usage doit être réalisé en conformité de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales s'il existe (interdiction de les raccorder au réseau unitaire d'assainissement collectif des eaux usées) : de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les aménagements ou ouvrages (bassins, noues, etc.) nécessaires à la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales collectées par l'ensemble de son projet (toitures et voirie).

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence du réseau, l'excédent des eaux pluviales non-infiltré sur la parcelle pourra être évacué par un réseau de collecte au fossé de voirie s'il est déjà existant.

Les fossés, réseau de collecte, ouvrages de rétention et d'assainissement pluvial situés en propriété privée ou écoulement des eaux busé sous accès privé situé en domaine public devront être entretenus par les desservis.

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont à déclarer selon la réglementation en vigueur. Si l'installation est raccordée au réseau d'assainissement collectif (rejet des eaux usées dans les égouts), il est obligatoire de faire une déclaration d'usage. C'est le cas si l'eau de pluie récupérée est utilisée à l'intérieur du domicile. Cette déclaration doit être effectuée en mairie, auprès du service en charge de l'assainissement.

Les espaces libres de toutes constructions (jardins, zones de stationnement, cheminements doux, etc.) doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Pour tout projet de construction, une solution compensatoire d'assainissement des eaux pluviales devra être mise en place à l'échelle du terrain. La solution compensatoire devra répondre à la formule suivante :

Surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,05 = volume d'eau à stocker (m³) avec un débit de fuite régulé à 3 litres/hectare/seconde pour le rejet.

Concernant les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, les eaux pluviales pourront se raccorder directement sur les installations existantes dans la limite de 50 m² de surface imperméabilisée créée.

Assainissement

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Le raccordement au réseau est obligatoire dans les conditions du code de la santé et du règlement de la collectivité délégataire.

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

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

Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement en fonction de la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service assainissement collectif de la collectivité compétente).

Pour les eaux provenant d'usage industriel : les effluents seront traités selon la réglementation en vigueur.

Alimentation en énergie et réseaux de communication

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique, ainsi qu'aux lignes de télécommunications, seront implantés en souterrain, situées au droit du terrain d'assiette, y compris pour les travaux de remplacement ou de renforcement des installations techniques.

Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

3.4 Collecte des déchets

Les opérations d'habitat groupé devront comporter un espace conçu pour y placer des containers de collecte des ordures ménagères dont la capacité reste à définir en fonction des opérations d'ensemble. Pour faciliter leur collecte, il devra se situer au plus près de l'emprise publique.

Afin de limiter les impacts sur l'environnement, et principalement dans le but de réduire les productions de gaz à effet de serre, les aménagements devront intégrer une optimisation de la gestion des déchets. Cela passera en particulier par :

- ☐ L'organisation de points d'apport volontaire sur les zones résidentielles les plus importantes ;
- ☐ Le regroupement des points de collecte des ordures ménagères (et autres suivant les différentes organisations) en bordure de zone pour limiter au maximum les circuits de collecte et le passage des camions de ramassage au cœur des quartiers ;
- ☐ Le respect des préconisations du service délégataire en charge de la collecte des ordures ménagères.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La présente section permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent. Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations décrites dans le lexique en annexe du présent document.

Des risques liés aux mouvements de terrain ont été identifiés. Les zones d'aléas issues du projet de PPRmt ont été protégées à la connaissance de la commune le 24/01/18 puis amendées le 08/04/18. Elles sont reportées sur le plan de zonage conformément à l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme. Les zones d'aléa faible sont constructibles sous conditions. Les zones d'aléas moyen à fort sont inconstructibles.

Certains secteurs sont soumis au risque de remontée de la nappe phréatique du lit majeur du cours d'eau du Gestas ou de la brusque montée des eaux par submersion suivant les événements pluviométriques.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager, ceux mentionnés à l'article R.421-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises aux dispositions des articles R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés en espaces classés soumis à autorisation préalable (Article 113-1 du code de l'urbanisme).
5. Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies (article L.111-11 du code de l'urbanisme).

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

Les nouvelles constructions sont soumises à la réalisation en préalable des aménagements de collecte nécessaires prévus par la réglementation en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de la commune. Toutefois, le principe est de favoriser l'infiltration à la parcelle. Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible et obligatoirement pour les lotissements, des ouvrages de régulation des eaux de pluie doivent être mis en place et seront conçus pour stocker temporairement un volume de pluie de fréquence décennale avec un débit d'échappement régulé de 3 l/s par Ha.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat avec jardin, de services et d'activités complémentaires de l'habitat, en périphérie du centre-bourg.

1.1 Occupations et utilisation du sol interdites

- ☐ Les installations classées, les dépôts de ferraille ou vieux véhicules, en vue de la récupération de pièces à détacher, ou de matériaux, à l'exception des bacs de récupération des produits ménagers.
- ☐ Le stationnement utilitaire ou non de caravanes ou de mobil-homes, notamment sur le domaine public ;
- ☐ L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- ☐ Les affouillements et exhaussements de sols de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé seront soumis à évaluation géologique et environnementale hormis le sous-sol des constructions autorisées.
- ☐ Les antennes et pylônes autres que ceux liés aux services de l'habitat

Sont admis sous conditions,

- ☐ Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif selon réglementation en vigueur ;
- ☐ Sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour le voisinage, les constructions à usage d'intérêt collectif de :
 - ↗ Les constructions à usage de bureaux, de services, de petits commerces ou d'artisanat ;
 - ↗ Les constructions à usage agricole ;
 - ↗ Les constructions à usage industriel ;
 - ↗ Les constructions à usage hôtelier et de restaurant ;
 - ↗ Les aires de jeux ;
 - ↗ Les emplacements de stationnement nécessaires aux opérations énumérées précédemment
 - ↗ Sous réserve que les charges de l'opération et de raccordement aux divers réseaux publics existants soient prises en charge par le pétitionnaire.
- ☐ Les constructions annexes à l'habitation (garages, piscines, abris de jardins...), séparées de la construction principale ;
- ☐ La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect des caractéristiques urbaines et architecturales.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre. Ces droits à construire sont déterminés (articles R.151-39 à R.151-46) par l'application cumulée des règles d'implantation (recul, retrait par rapport aux limites séparatives, bandes d'implantation et espaces de pleine terre).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1 Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter soit dans le prolongement des constructions existantes ou à défaut selon un retrait minimum de 10 m de l'alignement du domaine public. Ces retraits seront traités sous forme d'espaces verts excepté les accès véhicules.

En cas de division parcellaire en drapeau ou en deuxième rideau avec création d'accès, la distance de la construction du fond d'origine à la nouvelle limite séparative ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Dans tous les cas, des adaptations mineures pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie (construction passive ou projets architecturaux contemporains utilisant des techniques économes de l'énergie et de respect de l'environnement, etc.).

Des implantations différentes peuvent être prévues pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, etc.) si des obligations s'imposent par leurs fonctions (accès, vues, sécurité) et dans la limite de celles-ci. Il en sera de même pour les équipements collectifs.

Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions non attenantes (hors annexes et piscines) seront distants d'au moins 8 m.

Par rapport au cours d'eau

Aucune construction sauf à usage hydraulique ne sera implantée à moins de 30 m de la zone Np. De 30 m à 50 m de la zone Np, toute construction sera surélevée de 1 m par rapport au niveau de plein bord du cours d'eau. Des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées pour :

- ☐ Harmonie d'environnement avec le voisinage ;
- ☐ Des raisons de sécurité (visibilité, accès) ;
- ☐ L'extension d'une construction existante assortie à la construction d'origine ;
- ☐ Les annexes.

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées :

- ☐ En retrait des limites séparatives : la distance horizontale d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins de 4 m ;
- ☐ A minimum 4 m des zones A et N ;

L'emprise au sol des constructions et annexes

L'emprise au sol est limitée à 20 % de la superficie de l'unité foncière constructible.

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

2.2 Les annexes

Les annexes ne pourront pas excéder une emprise au sol de 15% de la surface de la parcelle.

Sous réserve que leur hauteur absolue n'excède pas 3.5 m, ces annexes isolées doivent être implantées à au moins 4 m de la limite foncière de la parcelle. Les piscines sous - sol ou hors sol devront être implantées à une distance minimum de 3 m des limites foncières sans mitoyenneté possible.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre pour un bâtiment construit avant l'approbation du PLU (sans modification de l'emprise au sol et sans changement de destination).

2.3 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier

ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

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

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- ☐ 8 m au faîtage pour les toitures à deux pentes ou 3.5 m pour les toits plats et les toits terrasse ;

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble bâti dans lequel elle s'inscrit et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Aspect extérieur

- ☐ **Toitures** : les constructions nouvelles seront prioritairement à plusieurs pans. L'inclinaison sera comprise entre 30 % et 40 %. Les toitures terrasses seront autorisées, mais devront être réalisées de façon à s'intégrer à l'environnement. Le matériau de couverture aura l'aspect de la tuile ronde de couleur terre cuite naturelle ou mélangée. Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé). Toutefois, des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées s'il y a captage de l'énergie solaire (par l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques) ou autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables. Ces derniers devront être prioritairement intégrés au bâti, l'installation en surimposition sera permise dans le respect de l'environnement et de l'aspect de la toiture prévue, dans la limite de 15 cm de surimposition et dans le respect de la pente initiale. Ils devront être de couleur noire mate et sans rayure.
- ☐ **Façades** : elles seront réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement. Les teintes sont limitées au nuancier de couleur suivant (couleur régionale Aquitaine/Midi-Pyrénées) ou d'aspect similaire. Sont interdits :
 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- ☐ **Annexes** : Les annexes isolées à une pente sont permises.

Les éléments en saillie

Les climatiseurs ne doivent pas créer de gêne sonore au voisinage et être implantés d'une façon discrète (selon l'arrêté préfectoral du 22 avril 2016).

Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions sauf dérogation.

Clôtures

Les caractéristiques des clôtures implantées en alignement du domaine public seront les suivantes :

- ☐ Hauteur maximum de 1.8 m mesuré à partir du sol naturel ;

- ☐ Traitement : haies vives ou claires-voies. En cas de mur bahut : une hauteur maximale de 1 m, assorti à la construction principale, surélevé de grille, grillage ou bardage à claire voie.
- ☐ Concernant les haies vives, les espèces locales et variées seront privilégiées afin de favoriser la biodiversité.
- ☐ Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande.

Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés.

Biodiversité et espaces partagés

Les constructions et aménagements seront conçus pour réduire leur impact sur l'imperméabilisation des sols

Les espaces de stationnement seront réalisés avec des revêtements perméables. Ils pourront être accompagnés de végétaux, arbustes ou arbres de manière à ne pas perturber la sérénité du paysage.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés, les espaces naturels, les haies et éléments végétaux existants en bordure de voirie, en accompagnement de cours d'eau, en champ visuel de parcelles, en bosquets ou isolés doivent être maintenus, mis en valeur et réhabilités ou recréés. Il est interdit de construire à moins de 15 m des sujets d'arbres de haute tige identifiés en EBC.

Des alignements et des plantations pourront être réalisés le long des voies de circulation automobiles, des cheminements piétons à créer, dans les opérations de lotissements ou d'habitat groupé. Les chemins piétons et cyclables sont définis pour assurer une fluidité des circulations douces à l'intérieur des quartiers et à connecter avec les chemins doux existants autour de la zone d'aménagement.

Le Coefficient de Biotope par Surface doit être égal à 0.6 à minima (se référer à l'annexe correspondante).

2.4 Conditions de réalisation de stationnement

Pour les constructions d'habitation, la règle de deux places de stationnement minimum par logement devra être respectée.

Le stationnement des véhicules correspondant à l'usage résidentiel des constructions et pour les opérations d'ensemble doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas gêner la circulation automobile et piétonne, et en dehors des chaussées. La réservation de surface à prendre en compte pour le stationnement sera conforme à la réglementation applicable suivant la destination des constructions.

Une aire libre de 30 m² pouvant accueillir deux places de stationnement par logement sera aménagée devant le portail d'accès à l'habitation (si ce dernier existe) pour le stationnement de midi et/ou la sécurité routière.

Pour les constructions et installations affectés aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emplacement et le nombre de places à réaliser est fonction du service de maintenance nécessaire à la nature de l'équipement.

Section 3 – Equipement et réseaux

La présente section permet de définir les équipements et les réseaux nécessaires à la satisfaction des objectifs de mobilité, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux (articles R.151-47 à R.151-50).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.1 Desserte par la voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation

et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères (se référer aux prescriptions du prestataire), de la protection civile ou de services publics. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies nouvelles sans issue doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur et sont limitées à 150 m de longueur. Toutefois cette distance pourra être supérieure dans le cas d'un projet comportant un schéma d'aménagement permettant de desservir les unités foncières mitoyennes, sous réserve de l'application de l'article 682 du code civil.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques de profil adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de collecte des ordures ménagères.

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- ☐ Si elles sont destinées à desservir trois lots et plus ou être classées dans la voirie communale, les voiries à double sens de circulation doivent répondre aux critères fixés par la commune et devront avoir :
 - ↪ Largeur minimale de chaussée : 5 m ;
 - ↪ Largeur minimale d'emprise : 8 m pour les voies structurantes en intégrant les aménagements nécessaires à la mobilité douce ;
 - ↪ Toutefois l'aménagement d'une voie à sens unique peut-être envisagé par dérogation pour des raisons d'aménagement et de circulation générale.
 - ↪ Largeur minimale de chaussée : 3.5m ;
 - ↪ Largeur minimale d'emprise : 6.5 m

L'ouverture d'une voirie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

3.2 Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et des aires de retournement pour les camions bennes (voir prescriptions du concessionnaire).

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, il sera exigé un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu entre autre, de façon à ranger les bacs de collecte des ordures ménagères. (Consulter le concessionnaire du service).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès automobile, doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

3.3 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable. Tout puits ou forage quel qu'en soit la destination d'usage doit être réalisé en conformité de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales s'il existe (interdiction de les raccorder au réseau unitaire d'assainissement collectif des eaux usées) : de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les aménagements ou ouvrages (bassins, noues, etc.) nécessaires à la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales collectées par l'ensemble de son projet (toitures et voirie).

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence du réseau, l'excédent des eaux pluviales non-infiltré sur la parcelle devra être évacué par un réseau de collecte au fossé de voirie si existant.

Les fossés, réseau de collecte, ouvrages de rétention et d'assainissement pluvial situés en propriété privée ou écoulement des eaux busé sous accès privé situé en domaine public devront être entretenus par les desservis.

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont à déclarer selon la réglementation en vigueur. Si l'installation est raccordée au réseau d'assainissement collectif (rejet des eaux usées dans les égouts), il est obligatoire de faire une déclaration d'usage. C'est le cas si l'eau de pluie récupérée est utilisée à l'intérieur du domicile. Cette déclaration doit être effectuée en mairie, auprès du service en charge de l'assainissement.

Les espaces libres de toutes constructions (jardins, zones de stationnement, cheminements doux, etc.) doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Pour tout projet de construction, une solution compensatoire d'assainissement des eaux pluviales devra être mise en place à l'échelle du terrain. La solution compensatoire devra répondre à la formule suivante :

Surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,05 = volume d'eau à stocker (m³) avec un débit de fuite régulé à 3 litres/hectare/seconde pour le rejet.

Concernant les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, les eaux pluviales pourront se raccorder directement sur les installations existantes dans la limite de 50 m² de surface imperméabilisée créée.

Assainissement

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Le raccordement au réseau est obligatoire dans les conditions du code de la santé et du règlement de la collectivité délégataire.

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

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

Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement en fonction de la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service assainissement collectif de la collectivité compétente).

Pour les eaux provenant d'usage industriel : les effluents seront traités selon la réglementation en vigueur.

Alimentation en énergie et réseaux de communication

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique, ainsi qu'aux lignes de télécommunications, seront implantés en souterrain, situées au droit du terrain d'assiette,

y compris pour les travaux de remplacement ou de renforcement des installations techniques.

Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

3.4 Collecte des déchets

Les opérations d'habitat groupé devront comporter un espace conçu pour y placer des containers de collecte des ordures ménagères dont la capacité reste à définir en fonction des opérations d'ensemble. Pour faciliter leur collecte, il devra se situer au plus près de l'emprise publique.

Afin de limiter les impacts sur l'environnement, et principalement dans le but de réduire les productions de gaz à effet de serre, les aménagements devront intégrer une optimisation de la gestion des déchets. Cela passera en particulier par :

- ☐ L'organisation de points d'apport volontaire sur les zones résidentielles les plus importantes ;
- ☐ Le regroupement des points de collecte des ordures ménagères (et autres suivant les différentes organisations) en bordure de zone pour limiter au maximum les circuits de collecte et le passage des camions de ramassage au cœur des quartiers ;
- ☐ Le respect des préconisations du service délégataire en charge de la collecte des ordures ménagères.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La présente section permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent. Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations décrites dans le lexique en annexe du présent document.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier (se référer à l'article 14 « Dispositions générales » ; étude de sol à produire).

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration (voir dispositions générales) et d'une demande d'alignement en bordure du domaine public.
2. Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager, ceux mentionnés à l'article R.421-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises aux dispositions des articles R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme.
4. Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies (article L.111-11 du code de l'urbanisme).

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

Les nouvelles constructions sont soumises à la réalisation en préalable des aménagements hydrauliques nécessaires prévus par la réglementation en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de la commune. Le principe est de favoriser l'infiltration à la parcelle où cela est possible. Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible, des ouvrages de régulation des eaux de pluie doivent être mis en place et seront conçus selon une pluie décennale et un débit de rejet régulé de 3 l/ha/s.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère industriel.

1.1 Occupations et utilisation du sol interdites

Toute occupation du sol non soumise à conditions particulières est interdite.

Sont admis sous conditions,

- ☐ Les constructions industrielles à condition que l'urbanisation se réalise de manière coordonnée à l'échelle de la zone et en cohérence avec la capacité des voiries et réseaux divers existants ou à créer ;
- ☐ La reconstruction d'un bâtiment existant et à l'identique ;
- ☐ La création de zones de stockage sous réserve d'une étude de sous-sol ;
- ☐ La construction de bureaux ou d'entrepôts ;

- ☐ Les équipements à usage collectif sous réserve d'être liés aux activités autorisées dans la zone ;
- ☐ La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - Qu'elles soient liées au fonctionnement des établissements industriels, artisanaux, commerciaux, des hôtels et restaurants, ainsi que des bureaux et services ;
 - Qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
 - Que l'architecture, la dimension et l'aspect extérieur des constructions ne soient de nature à porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre. Ces droits à construire sont déterminés (articles R.151-39 à R.151-46) par l'application cumulée des règles d'implantation (recul, retrait par rapport aux limites séparatives, bandes d'implantation et espaces de pleine terre).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1 Implantation des constructions (habitations et annexes)

Par rapport aux voies, aux chemins ruraux et aux emplacements réservés

Les constructions devront s'implanter soit dans le prolongement des constructions existantes ou à défaut selon un retrait minimum de 8 m par rapport à l'axe de la voirie, des chemins ruraux et des emplacements réservés. Ces retraits seront traités sous forme d'espaces verts excepté les accès véhicules.

Aucune construction sauf à usage hydraulique ne sera implantée à moins de 30 m de la zone Np. De 30 m à 50 m de la zone Np, toute construction sera surélevée de 1 m par rapport au niveau de plein bord du cours d'eau.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées pour :

- ☐ Des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité, accès) ;
- ☐ L'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci.

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

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en ordre discontinu en respectant une distance égale à la hauteur de l'égout ou l'acrotère de la construction avec un minimum de 5 m par rapport à ces limites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre pour un bâtiment construit avant l'approbation du PLU (sans modification de l'emprise au sol et sans changement de destination).

Des implantations différentes peuvent être prévues pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, etc.) si des obligations s'imposent par leurs fonctions (accès, vues, sécurité) et dans la limite de celles-ci. Il en sera de même pour les équipements collectifs.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions ou bâtiments non attenants (hors piscines non couvertes et piscines hors sol) seront distants d'au moins 4 m.

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

L'emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

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

2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

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

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faitage.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les équipements d'infrastructures ou de superstructure et les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité artisanale ou industrielle (cheminées, silos, magasins automatisés, tours de laboratoire...). Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Aspect extérieur

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

- ☐ **Toitures** : l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques ou autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée. Ces nouvelles couvertures devront être prioritairement intégrées au bâti, l'installation en surimposition sera permise dans le respect de l'environnement et de l'aspect de la toiture prévue et dans le respect de la pente initiale.

- ❑ **Façades** : elles seront réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement. Les teintes sont limitées pour 80 % des matériaux au nuancier de couleur suivant (couleur régionale Aquitaine/Midi-Pyrénées) ou d'aspect similaire. Sont interdits :
 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
 - Les murs et revêtements en tôle pour les constructions à usage d'habitations et les annexes (garages, piscines, chais, abris de jardin...).

Les éléments en saillie

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

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

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

Clôtures en limite du domaine public

Les caractéristiques des clôtures implantées en alignement du domaine public seront les suivantes :

- ❑ Hauteur maximum de 2 m mesuré à partir du sol naturel ;
- ❑ Traitement : haies vives ou claires-voies. En cas de mur bahut : une hauteur maximale de 1 m, assorti à la construction principale, surélevé de grille, grillage ou bardage à claire voie.
- ❑ Concernant les haies vives, les espèces locales et variées seront privilégiées afin de préserver la biodiversité.
- ❑ Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande.

Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés

Biodiversité et espaces partagés

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les espaces libres de toute construction peuvent être aménagés ou plantés. Les limites séparatives peuvent être plantées de haies arbustives constituées avec des essences locales et mélangées et les dépôts éventuels doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines (écran de végétation épaisse et non caduque).

Les espaces de stationnement devront être aménagés avec des revêtements perméables. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés, les espaces naturels, les haies et éléments végétaux existants en limite de voirie, en accompagnement de cours d'eau, en limites visuelles de parcelles, en bosquets ou isolés doivent être maintenus, mis en valeur et réhabilités ou recréés.

Les espaces libres de toutes constructions (zones de stationnement, cheminements doux, etc.) doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. Elles doivent être en règle générale conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.

Pour tout projet de construction, une solution compensatoire d'assainissement des eaux pluviales devra être mise en place à l'échelle du terrain. La solution compensatoire devra répondre à la formule suivante :

Surface imperméabilisée du projet (m^2) x 0,05 = volume d'eau à stocker (m^3) avec un débit de fuite régulé à 3 litres/hectare/seconde pour le rejet.

Concernant les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, les eaux pluviales pourront se raccorder directement sur les installations existantes dans la limite de 50 m^2 de surface imperméabilisée créée.

2.3 Conditions de réalisation de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type. La superficie à prendre en compte pour le stationnement sera conforme à la réglementation en vigueur suivant la destination des constructions.

Il doit être aménagé au minimum :

- ☐ Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place de stationnement par 100 m^2 de surface de plancher ;
- ☐ En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa précédent ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées ;

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne, et en dehors des chaussées.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser doit répondre au besoin nécessaire à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Section 3 – Equipement et réseaux

La présente section permet de définir les équipements et les réseaux nécessaires à la satisfaction des objectifs de mobilité, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux (articles R.151-47 à R.151-50).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.1 Desserte par la voirie et accès (se référer aux conditions générales)

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et sous réserve du respect de l'article 682 du code civil.

3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

Eau potable

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

Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales (interdiction de les raccorder au réseau d'assainissement collectif des eaux usées : réseau séparatif) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les aménagements ou ouvrages (bassins, noues, etc.) nécessaires à la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales et de capacité suffisante à l'opération.

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

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

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont à déclarer suivant le régime de la déclaration ou de l'autorisation suivant la réglementation en vigueur. Si l'installation est raccordée au réseau d'assainissement collectif (rejet des eaux usées dans les égouts), il est obligatoire de faire une déclaration d'usage. C'est le cas si l'eau de pluie récupérée est utilisée à l'intérieur du domicile. Cette déclaration doit être effectuée en mairie, auprès du service en charge de l'assainissement.

Assainissement

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Le raccordement au réseau est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique et du règlement d'assainissement de la commune.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité doit faire l'objet d'une demande d'autorisation communale.

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

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

Alimentation en énergie et réseaux de communication

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique, ainsi qu'aux lignes de télécommunications, seront obligatoirement en souterrain, situées au droit du terrain d'assiette, y compris pour les travaux de remplacement ou de renforcement des installations techniques.

Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve ou de locaux à destination de bureaux, de commerce, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté en accord avec le gestionnaire. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

3.3 Collecte des déchets

Les opérations d'habitat groupé devront comporter un espace conçu pour y placer des containers de collecte des ordures ménagères dont la capacité reste à définir en fonction des opérations d'ensemble. Pour faciliter leur collecte, il devra se situer au plus près de l'emprise publique.

Afin de limiter les impacts sur l'environnement, et principalement dans le but de réduire les productions de gaz à effet de serre, les aménagements devront intégrer une optimisation de la gestion des déchets. Cela passera en particulier par :

- ☐ Le regroupement des points de collecte des ordures ménagères (et autres suivant les différentes organisations) en bordure de zone pour limiter au maximum les circuits de collecte et le passage des camions de ramassage au cœur de la zone ;
- ☐ Le respect des préconisations du service délégataire en charge de la collecte des ordures ménagères.



TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La présente section permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent. Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations décrites dans le lexique en annexe du présent document.

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

Certains secteurs sont soumis au risque de remontée de nappes phréatiques de sensibilité très faible à faible sur la majeure partie de la commune sauf au niveau du cours d'eau du Gestas où les risques sont très élevés.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager, ceux mentionnés à l'article R.421-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises aux dispositions des articles R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres pour implantation d'une construction sont soumis à autorisation préalable, sauf ceux entrant dans l'un des cas visés à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
5. Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies (article L.111-11 du code de l'urbanisme).

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

Les opérations d'ensemble devront se référer à l'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui lui correspond selon l'article R.151-20 du CU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de terrains destinés à une urbanisation à moyen terme prenant en compte un aménagement global de la zone.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure. La poursuite de l'exploitation des terres pour l'agriculture est admise.

Il s'agit des secteurs géographiques :

- ☐ 2AU : « des 12 rangs »

1.1 Occupations et utilisation du sol interdites

- ☐ Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées ci-après.

1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises sous conditions, sur l'ensemble des zones 2AU

- ☐ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
- ☐ Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
- ☐ Les aménagements liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que d'une part, les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels environnants et d'autre part, les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructures et de superstructures limités ;
- ☐ Les travaux divers liés à la gestion et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel ;
- ☐ Les affouillements et les exhaussements de sol sous réserve de leur déclaration et limités à 1 m ;

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre. Ces droits à construire sont déterminés (articles R.151-39 à R.151-46) par l'application cumulée des règles d'implantation (recul, retrait par rapport aux limites séparatives, bandes d'implantation et espaces de pleine terre).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1 Implantation des constructions

Ces articles ne sont pas réglementés.

2.2 Les annexes

Ces articles ne sont pas réglementés.

2.3 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Ces articles ne sont pas réglementés.

2.4 Conditions de réalisation de stationnement

Ces articles ne sont pas réglementés.

Section 3 – Equipement et réseaux

La présente section permet de définir les équipements et les réseaux nécessaires à la satisfaction des objectifs de mobilité, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux (articles R.151-47 à R.151-50).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.1 Desserte par la voirie

Ces articles ne sont pas réglementés.

3.2 Accès

Ces articles ne sont pas réglementés.

3.3 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

Ces articles ne sont pas réglementés.

3.4 Collecte des déchets

Ces articles ne sont pas réglementés.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone agricole comprend les terrains dévolus à l'activité agricole. Cette zone est réservée à l'exercice des activités et aux constructions liées à son fonctionnement selon les préconisations du schéma de cohérence territoriale de l'air métropolitaine bordelaise (SCoT). Elle est également ouverte à des non-agriculteurs détenteurs d'animaux.

La zone A révèle le caractère particulier du vallonnement de la région, les vallées encaissées et les sommets forestiers préservent la continuité écologique. Dans cette zone l'implantation des constructions à usage agricole devront visuellement être aussi peu contrasté que possible et en harmonie avec le relief topographique.

Une partie de cette zone est soumise à l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme qui impose, par rapport à la RD 936, un recul de 75 m aux constructions et installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Des risques liés aux mouvements de terrain ont été identifiés. Les zones d'aléas issues du projet de PPRmt ont été protégées à la connaissance de la commune le 24/01/18 puis amendées le 08/04/18. Elles sont reportées sur le plan de zonage conformément à l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme. Les zones d'aléa faible sont constructibles sous conditions. Les zones d'aléas moyens à fort sont inconstructibles.

En application de l'article 151-11, peuvent être admis l'aménagement et le changement de destination du patrimoine bâti classé et les constructions et installations liées à des équipements collectifs compatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Les sols inondables par ruissellement des eaux pluviales ou submersibles par crue des cours d'eau sont repérés sur le règlement graphique par une trame spécifique.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La présente section permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent. Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations décrites dans le lexique en annexe du présent document.

1.1 Occupations et utilisation du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 1.2.

1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

A condition de justification professionnelle et sous réserve que les constructions ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone, ni la préservation des milieux et des habitats naturels et des sols agricoles et forestiers, ainsi que des milieux humides, et si le niveau des équipements le permet, sont admis :

- ☐ Les bâtiments et ouvrages nécessaires à l'activité agricole ;
- ☐ La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants ;
- ☐ Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'agriculture dans la limite de 200 m² de surface de plancher ;
- ☐ Le changement de destination de locaux agricoles en habitation ou hébergement hôtelier sous réserve d'être repérés sur le plan de zonage, à condition de maintenir le caractère architectural d'origine, de satisfaire aux

conditions de l'emprise au sol et de répondre au nuancier présent en annexe au présent règlement. La surface maximale ne peut excéder 200 m² de surface de plancher ;

- ☐ Les travaux et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- ☐ Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes qui ne doit pas excéder 40 % de l'emprise de la dite construction existante jusqu'à concurrence de 50 m² maximum. L'extension est limitée à une seule fois ;
- ☐ Les aménagements liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que d'une part, les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels environnants et d'autre part, les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructures et de superstructures limités ;
- ☐ Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient liées à l'activité des exploitations agricoles de la zone ;
- ☐ Les travaux divers liés à la gestion et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel ;
- ☐ Les affouillements et les exhaussements de sol sous réserve de leur déclaration et limités à 1 m ;
- ☐ Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres (RD936), délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, les constructions d'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du code de l'environnement.
- ☐ L'adaptation par augmentation de surface de plancher, à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date d'approbation du PLU est définie comme suit :

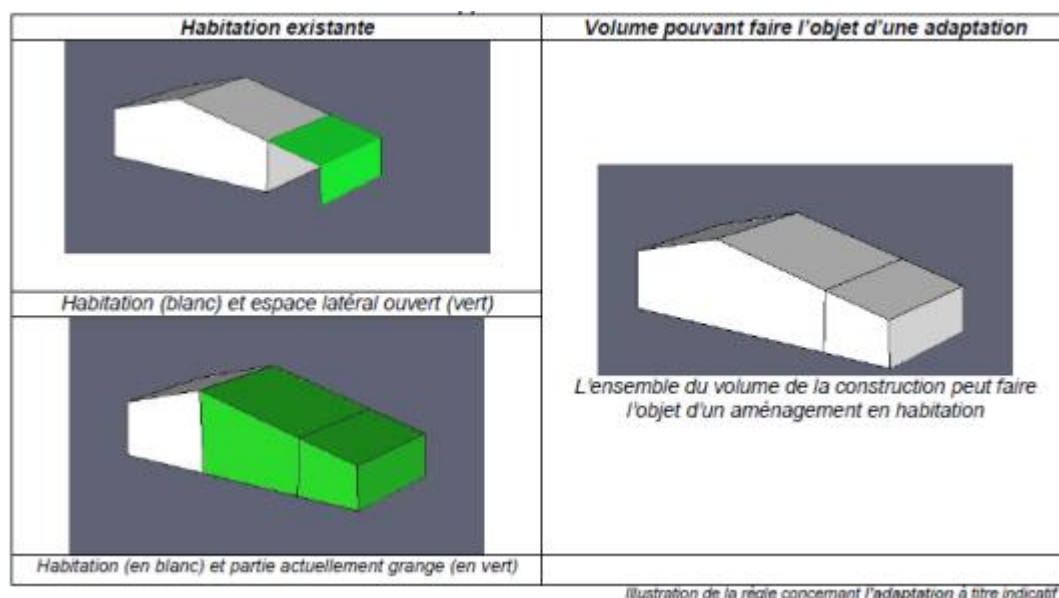
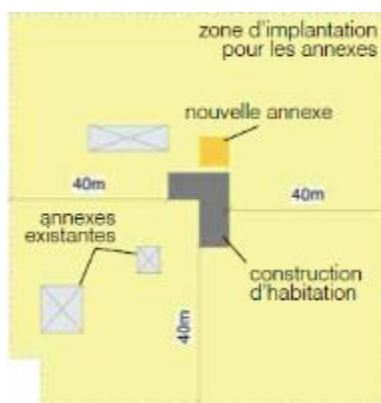


Illustration de la règle concernant l'adaptation à titre indicatif

- ☐ L'aménagement des accès à l'habitation principale et des bâtiments agricoles ;

- ❑ Pour les annexes : les abris pour animaux terrestres communs en Europe (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :
 - Que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure à 5 m ;
 - Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 50 m². Pour tout dépôt de permis de construire, il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la détention d'animaux justifiant la surface demandée.
- ❑ Pour les annexes à usage d'habitation. Elles sont autorisées à condition :
 - Que la hauteur au faîtage/acrotère des annexes soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage/acrotère de l'habitation principale ;
 - Surfaces maximales : pour un garage : 50 m² ; pour un abri de jardin : 20 m² ; pour une piscine : 80 m² ;
 - Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ;
 - Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront pas être transformées en nouveaux logements.



Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette section permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre (articles R.151-39 à R.151-46).

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1 Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

- ❑ Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :
 - Habitation : 35 m par rapport à l'axe de la RD 936 et 25 m pour les autres constructions ;
 - Habitation : 25 m par rapport à l'axe de la RD 13 et RD 13^{E1} et autres départementales et 20 m pour les autres constructions ;
 - Toute construction ou installation : 5 m des voies communales, chemins ruraux et emplacements réservés.
- ❑ Aucune construction sauf à usage hydraulique ne sera implantée à moins de 30 m de la zone Np. De 30 m à 50 m de la zone Np, toute construction sera surélevée de 1 m par rapport au niveau de plein bord du cours d'eau.

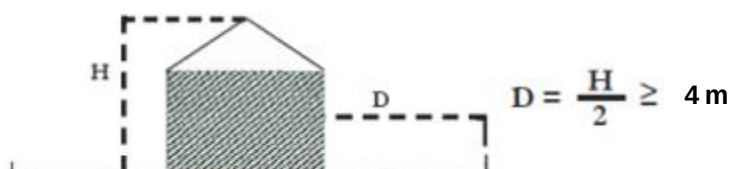
- ☐ Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstruction ou aménagement de bâtiments existants non implantés selon les prescriptions du PLU sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

Par rapport aux limites séparatives

- ☐ Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu ;
- ☐ La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m ;
- ☐ Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiment existants, strictement sur les emprises anciennes, et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie ;
- ☐ Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contigües doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance horizontale D au moins égale à $\frac{1}{2}$ de la hauteur du faîtage et jamais inférieure à 4 m.



Toutefois, une distance moins importante peut être admise pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants, strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou par l'élargissement d'une voie.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 Aspects extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Hauteur des constructions en zone A

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- ☐ Pour les habitations individuelles et de services liés à la zone : 7 m au faîtage pour les toitures à deux pentes ou 4 m pour les toitures terrasses ;
- ☐ Pour les bâtiments agricoles et les édifices collectifs liés à une activité de loisirs et de plein air : 10 m à l'acrotère ;

- ☐ Pour les extensions, la hauteur au faîtage doit être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale (7 m pour les toitures à 2 pentes) ou à 4 m de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses avant exhaussement ou affouillement ;
- ☐ Pour les constructions annexes : 5 m à l'acrotère.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble bâti dans lequel elle s'inscrit et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Aspect extérieur en zone A

- ☐ **Toitures** : les constructions nouvelles seront à une ou deux pentes minimums. L'inclinaison sera comprise entre 30 % et 40 %. Le matériau de couverture aura l'aspect de la tuile ronde de couleur terre cuite naturelle ou mélangée. Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé). Toutefois, des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées s'il y a captage de l'énergie solaire (par l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques) ou autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables. Ces nouvelles couvertures devront être prioritairement intégrées au bâti, l'installation en surimposition sera permise dans le respect de l'environnement et de l'aspect de la toiture prévue, dans la limite de 15 cm de surimposition et dans le respect de la pente initiale. Pour les constructions existantes, des pentes et des matériaux différents peuvent être admis si elles existent déjà sur le/les bâtiments concernés ;
- ☐ **Façades** : elles seront réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement. Les teintes sont limitées au nuancier de couleur suivant (couleur régionale Aquitaine/Midi-Pyrénées) ou d'aspect similaire. Sont interdits :
 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
 - Les murs et revêtements en tôle non peinte pour les constructions à usage d'habitations et les annexes (garages, piscines, chais, abris de jardin...) ;
- ☐ **Annexes** : elles seront traitées à l'identique des constructions principales et les annexes isolées à une pente sont interdites.

Clôtures

Non réglementées. Elles ne sont pas soumises à déclaration préalable pour les constructions agricoles.

Biodiversité et espaces partagés

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les dépôts éventuels doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines (écran de végétation épaisse et non caduque).

2.3 Conditions de réalisation de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Section 3 – Equipement et réseaux

La présente section permet de définir les équipements et les réseaux nécessaires à la satisfaction des objectifs de mobilité, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux (articles R.151-47 à R.151-50).

3.1 Desserte par la voirie

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- ☐ Si elles sont destinées à être classées dans la voirie communale, elles doivent répondre aux critères fixés par la commune et devront avoir :
 - ↗ Largeur minimale de chaussée : 5 m ;
 - ↗ Largeur minimale d'emprise : 8 m pour les voies structurantes ;
- ☐ Si elles sont secondaires ou de trafic très faible :
 - ↗ Largeur minimale de chaussée : 3,5 m ;
 - ↗ Largeur minimale d'emprise : 6,5 m ;
 - ↗ Nécessité d'une surlargeur localisée de croisement en cas de double sens de circulation.

Les voies en impasse, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent comporter dans leur partie terminale, une aire de retournement d'un diamètre de 15 m minimum, trottoirs non compris.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

3.2 Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile (voie d'au moins 5 m de largeur ne comprenant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur), collecte des ordures ménagères, etc.

La largeur des accès sera au moins égale à 4 m.

Le portail d'accès devra être en recul de 5 m par rapport au domaine public afin d'éviter l'obstruction de la chaussée pendant l'attente de son ouverture.

Tout nouvel accès sur la RD 936 est interdit.

3.3 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

Eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol nécessite une alimentation en eau potable peut être desservi par un réseau s'il existe respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués en conformité avec la réglementation en vigueur.

En absence du réseau d'adduction d'eau potable, l'alimentation en eau potable pourra être amenée par captage, forage ou puits particulier, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité sanitaire.

Eaux pluviales

Tout terrain viabilisé doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation des eaux pluviales, adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions. Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement

nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct) par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent, compte-tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, une infiltration sur le site des eaux de pluie provenant des toitures et de la voirie et des surfaces imperméabilisées (cf. annexes sanitaires). Un coefficient de pleine terre de 80 % minimum doit être respecté. Toutes les infiltrations se feront à la parcelle.

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel seront réalisés de manière à limiter et à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur des fonds voisins. Ils doivent être paysagés afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives paysagères.

Assainissement

Toute construction qui le nécessite est obligatoirement raccordée au réseau public de l'assainissement s'il existe au droit de l'unité foncière en respectant les caractéristiques de collecte de ce réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, les cours d'eau et réseaux pluviaux.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement collectif, est interdit.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement n'est pas autorisé.

L'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées dans les textes (SPANC). Les eaux usées sont infiltrées par le sol au niveau de la parcelle. Si la perméabilité du terrain est insuffisante (inférieure à 10 mm/h), elles peuvent être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux ou drainées et rejetées vers le milieu hydraulique permanent, s'il est démontré par une étude spécifique produite par le pétitionnaire qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur. Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur et une étude hydrogéologique sera jointe aux demandes d'urbanisme.

Alimentation en énergie et réseaux de communication

Pour toutes les voies nouvelles, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge des pétitionnaires.

Les ouvrages connexes (transformateurs, etc.) doivent être inclus dans des bâtiments existants chaque fois que c'est possible ou bien faire l'objet d'un traitement architectural et paysager apte à les intégrer dans le milieu bâti ou naturel dans lequel ils sont implantés.

Numérique

Non règlementé.

3.4 Collecte des déchets

Les prescriptions d'usage du service en charge de la collecte des ordures ménagères devront être respectées.

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone naturelle correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle comprend les milieux humides, les boisements, les vallées du Gestas et de ses affluents. Les activités présentes sont surtout relatives à la viticulture et au pâturage.

Des risques liés aux mouvements de terrain ont été identifiés. Les zones d'aléas issues du projet de PPRmt ont été protégées à la connaissance de la commune le 24/01/18 puis amendées le 08/04/18. Elles sont reportées sur le plan de zonage conformément à l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme. Les zones d'aléa faible sont constructibles sous conditions. Les zones d'aléas moyen à fort sont inconstructibles.

Une partie de cette zone est soumise à l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme qui impose, par rapport à la RD 936, un recul de 75 m aux constructions et installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La zone N comprend un secteur :

- ☐ NP dont l'ambition est sa protection stricte. Il correspond au site Natura 2000 « Vallée du Gestas » et aux zones de ruissellement intenses identifiées par EPIDOR. Toute construction en partie concernée par la zone Np se verra soumise à la réglementation qui y est liée ;

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La présente section permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent. Les destinations des constructions sont définies en application du code de l'urbanisme (articles R151-27 à R.151-38). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations décrites dans le lexique en annexe du présent document.

1.1 Occupations et utilisation du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées, ou soumises à conditions particulières, sont interdites.

1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- ☐ Les démolitions soumises à autorisation peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone, à porter atteinte à la préservation d'un site Natura 2000 ou à accentuer le risque inondation.

Sauf en secteur NP :

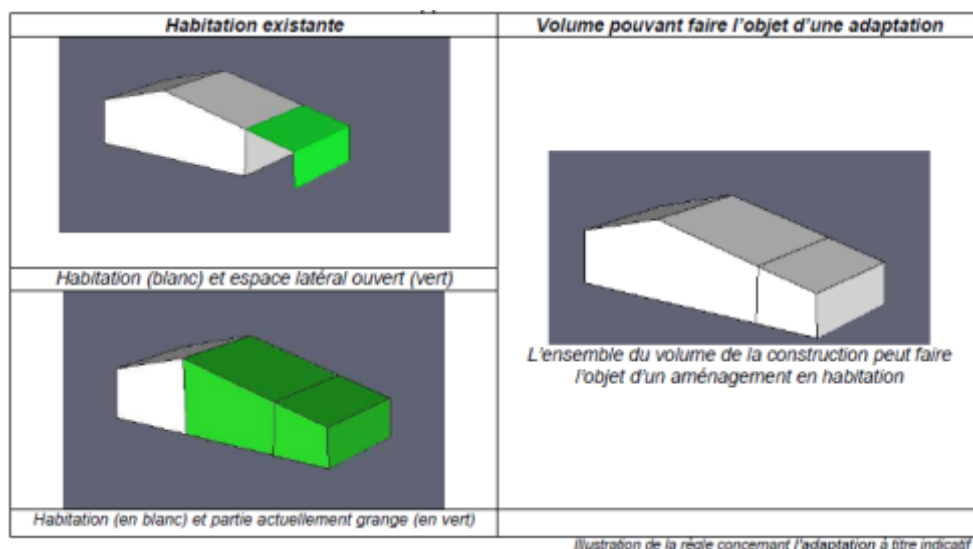
- ☐ L'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique. En particulier dans la zone de défense incendie, toute construction de clôture est interdite ;
- ☐ Les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 30 m de large depuis les berges visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau ;
- ☐ Le changement de destination de locaux agricoles en habitation ou hébergement hôtelier sous réserve d'être repérés sur le plan de zonage, à condition de maintenir le caractère architectural d'origine, de satisfaire aux

conditions de l'emprise au sol et de répondre au nuancier présent en annexe au présent règlement. La surface maximale ne peut excéder 200 m² de surface de plancher ;

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS EN ZONE N

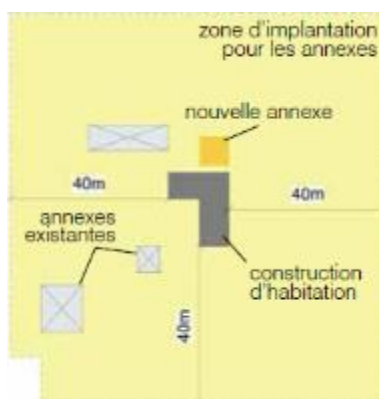
Dans la mesure où les constructions ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone, ni la préservation des milieux et des habitats naturels et des sols agricoles et forestiers, ainsi que des milieux humides et si le niveau des équipements le permet, seront admis :

- ☐ La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants ;
- ☐ Les travaux et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- ☐ L'extension des constructions à usage d'habitation existantes ne doit pas excéder 30 % de la surface de plancher de la construction existante jusqu'à concurrence de 250 m². L'extension est limitée à une seule fois après approbation du PLU ;
- ☐ Les aménagements liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que d'une part, les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels environnants et d'autre part, les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructures et de superstructures limités ;
- ☐ L'adaptation par augmentation de surface de plancher, à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date d'approbation du PLU est définie comme suit :



- ☐ L'aménagement de l'accès à l'habitation principale ;
- ☐ Les installations classées soumises à seule déclaration sous réserve qu'elles soient liées exclusivement au caractère de la zone et à la viticulture ;
- ☐ Pour les annexes : les abris pour animaux terrestres communs en Europe (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :
 - Que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure à 5 m ;
 - Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 50 m² pour l'ensemble des abris. Pour tout dépôt de permis de construire, il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la détention d'animaux justifiant la surface demandée ;
 - Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en habitation.
- ☐ Pour les annexes à usage d'habitation. Elles sont autorisées à condition :

- ~ Que la hauteur au faîtage/acrotère des annexes soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage/acrotère de l'habitation principale ;
- ~ Surfaces maximales : pour un garage : 70 m² ; pour un abri de jardin : 30 m² ; pour une piscine : 80 m² ;
- ~ Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ;
- ~ Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront pas être transformées en nouveaux logements.



EN ZONE NP :

La zone est inconstructible.

Les affouillements et exhaussements sont interdits.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette section permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre (articles R.151-39 à R.151-46).

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1 Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

- ☐ Hors agglomération, toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :
 - ~ 75 m par rapport à l'axe de la RD 936
 - ~ Habitation : 25 m par rapport à l'axe de la RD 13 et autres départementales et 20 m pour les autres constructions.
 - ~ Toute construction : 15 m minimum de l'alignement des autres voies publiques et chemins.
- ☐ En agglomération :
 - ~ Toute construction : 15 m minimum de l'alignement des voies publiques et chemins.
- ☐ Aucune construction autre qu'hydraulique ne sera implantée à moins de 30 m des berges et avec 1 m de surélévation de du plancher par rapport au niveau de plein bord du ruisseau ;
- ☐ Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstruction ou aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour l'amélioration et l'extension

de constructions existantes, sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

Par rapport aux limites séparatives

- ☐ Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu ;
- ☐ La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m ;
- ☐ Toutefois, des implantations différentes peuvent être admise pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiment existants, strictement sur les emprises anciennes, et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie ;
- ☐ Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 8 mètres. Toutefois, une distance moins importante peut être admise pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Emprise au sol

Dans le cadre d'extension, la nouvelle emprise au sol ne pourra pas excéder 30 % de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU à concurrence de 250 m² de surface de plancher.

2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères.

L'installation d'antennes de réception satellitaire, d'unités extérieures de système thermo-dynamique (climatiseur, pompe à chaleur, etc.) devront être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public ou faire l'objet de mesures d'intégration esthétique spécifiques à l'aide de documents graphiques lors de leur demande d'autorisation.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

La volumétrie (pente des toitures, constructions annexes, etc.) et les proportions (volumes, percements, etc.) du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées.

Hauteur des constructions en zone N

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- ☐ La hauteur au faîtage de l'extension sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ;
- ☐ 10 m pour les bâtiments agricoles et les édifices collectifs liés à une activité de loisirs et de plein air ;
- ☐ 5 m pour les constructions annexes.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble bâti dans lequel elle s'inscrit et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou par l'élargissement d'une voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Aspect extérieur en zone N

- ❑ **Toitures** : les constructions seront à deux pentes minimum, ou en terrasse, sous réserve d'être végétalisées. L'inclinaison sera comprise entre 30 % et 40 %. Le matériau de couverture sera de la tuile ronde de couleur terre cuite naturelle ou mélangée. Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé). Toutefois, des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées s'il y a captage de l'énergie solaire (par l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques) ou autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables. Ces nouvelles couvertures devront être prioritairement intégrées au bâti, l'installation en surimposition sera permise dans le respect de l'environnement et de l'aspect de la toiture prévue, dans la limite de 15 cm de surimposition et dans le respect de la pente initiale. Pour les constructions existantes, des pentes et des matériaux différents peuvent être admis si elles existent déjà sur le/les bâtiments concernés ;
- ❑ **Façades** : elles seront réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement. La coloration du bâti ancien résulte des matériaux mis en œuvre (bois, briques, chaux aérienne, sable de carrière, pierre, etc.). La coloration de certains éléments tels que les menuiseries sera de teinte sombre ou les ferronneries peintes en noir ou de couleur sombre. Les protections non opaques de type vernis ou lasures sont à éviter. Sont interdits :
 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
 - Les enduits et les joints au ciment sont prohibés. Seuls les enduits et les joints à la chaux grasse et au sable de carrière permettant d'assurer la pérennité du bâti et le confort des usagers seront admis ;
 - Les murs et revêtements en tôle non peinte pour les constructions à usage d'habitations et les annexes (garages, piscines, chais, abris de jardin...);
- ❑ **Annexes et extensions** : elles seront traitées à l'identique des constructions principales et les annexes isolées à une pente sont interdites. Une attention particulière devra être apportée à l'insertion de ce bâti dans son environnement, notamment en ce qui concerne la volumétrie, les proportions et la coloration qui devront tenir compte des constructions existantes. Selon la situation de ces constructions par rapport au bâti ancien, des exigences particulières pourront être formulées en ce qui concerne la nature des matériaux apparents en façade : enduits grattés à la chaux ou tuiles canal de récupération pour les couvertures, tuiles canal ton « vieilli » et enduits grattés teintés dans la masse, blocs d'agréats de calcaire, etc. pris en compte comme matériaux de substitution. La coloration de ces bâtiments (menuiseries, volets, revêtements muraux, couvertures, etc.) devra tenir compte de la coloration du bâti ancien traditionnel.

Clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec les constructions principales. L'édification de murs est interdite y compris les murs bahut. Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux. Les clôtures en limites séparatives pourront être constituées d'une grille ou d'un grillage sur muret avec une hauteur maximale de 1,80 m. Une haie végétale mitoyenne composée d'essences locales (cf. palette végétale en annexe du présent règlement) peut être admise en limite séparative ou pour occultation selon les articles L.671 et suivants du code civil.

Biodiversité et espaces partagés

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique. Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées à l'équivalent.

L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies et respectera au mieux la végétation existante.

Les ripisylves et abords de fossés seront protégés. Les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux et les plantes favorisant l'épuration de l'eau seront préservés. De même, une bande végétalisée de 3 mètres par rapport au plein bord de l'eau doit être préservée.

Le choix des végétaux prendra en compte leur morphologie, les conditions du milieu et l'effet architectural et paysagé souhaité.

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés. Les limites séparatives doivent être plantées de haies arbustives constituées avec des essences locales et mélangées et les dépôts éventuels doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines (écran de végétation épaisse et non caduque).

Les espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés sont repérés au plan de zonage. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection du houppier. L'enherbement de cette surface doit être maintenu.

En zone NP, il est interdit de :

- ☐ Couper ou défricher les ripisylves ;
- ☐ Réaliser des affouillements et des exhaussements ;
- ☐ Déposer tout type de matériaux.

2.3 Conditions de réalisation de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Les espaces de stationnement devront être aménagés avec des revêtements perméables. Ils seront accompagnés de végétaux, arbustes ou arbres de manière à ne pas perturber la sérénité du paysage ni la qualité des corridors écologiques.

Section 3 – Equipement et réseaux

La présente section permet de définir les équipements et les réseaux nécessaires à la satisfaction des objectifs de mobilité, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux (articles R.151-47 à R.151-50).

3.1 Desserte par la voirie

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- ☐ Si elles sont destinées à être classées dans la voirie communale, elles doivent répondre aux critères fixés par la commune et devront avoir :
 - ↗ Largeur minimale de chaussée : 5,5 m ;
 - ↗ Largeur minimale d'emprise : 8 m pour les voies structurantes ;
- ☐ Si elles sont secondaires ou de trafic très faible :
 - ↗ Largeur minimale de chaussée : 3,5 m ;
 - ↗ Largeur minimale d'emprise : 6,5 m ;
 - ↗ Nécessité d'une aire de croisement en cas de sens unique.

Les voies en impasse publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent comporter dans leur partie terminale, une raquette de retournement d'un diamètre de 15 m minimum, trottoirs non compris.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

3.2 Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile (voie d'au moins 5 m de largeur ne comprenant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur), collecte des ordures ménagères (se rapprocher du gestionnaire), etc.

L'accès par les voiries de desserte communales ou privées sera systématiquement privilégié. Dans le cas où l'accès sur une route départementale serait seul possible, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas, des accès groupés seront recherchés.

Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14 m. Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 18 m, 2 accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8 m. Cette disposition ne s'applique pas pour les ensembles d'habitation, toutefois les accès doivent être au maximum regroupés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Toutefois, pour le développement d'activités, les accès doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

Tout nouvel accès aura une largeur inférieure à 5 mètres. La longueur des accès ne doit pas excéder 150 mètres.

3.3 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

Eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

En absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite, peut être alimentée en eau potable par captage, forage, puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur (cf. annexes sanitaires).

Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions. Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles). A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent, compte-tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, une infiltration sur

le site des eaux de pluie provenant des toitures et de la voirie et des surfaces imperméabilisées (cf. annexes sanitaires). Un coefficient de pleine terre de 80 % minimum doit être respecté. Toutes les infiltrations se feront à la parcelle.

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur des fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives paysagères.

Le plan des fossés est donné en annexe du PLU. Les fossés et cours d'eau existants seront maintenus (cf. Dispositions générales).

Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe au droit de l'unité foncière en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, les cours d'eau et réseaux pluviaux.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement public, est interdit.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

L'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées dans les textes. Les eaux usées sont évacuées par le sol au niveau de la parcelle. Si la perméabilité du terrain est insuffisante (inférieure à 10 mm/h), elles peuvent être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux ou drainées et rejetées vers le milieu hydraulique permanent, s'il est démontré par une étude spécifique produite par le pétitionnaire qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur. Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur et une étude hydrogéologique sera jointe aux demandes d'urbanisme.

Alimentation en énergie et réseaux de communication

Pour toutes les voies nouvelles, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge des pétitionnaires.

Les ouvrages connexes (transformateurs, etc.) doivent être inclus dans des bâtiments existants chaque fois que c'est possible ou bien faire l'objet d'un traitement architectural et paysager apte à les intégrer dans le milieu bâti ou naturel dans lequel ils sont implantés.

Numérique

Non réglementé.

3.4 Collecte des déchets

Les exigences du service en charge de la collecte des ordures ménagères devront être respectées.

ANNEXES

1 LEXIQUE

Les définitions données ci-après, visent à faciliter la compréhension du règlement, à attirer l'attention sur l'existence éventuelle d'une réglementation spécifique, ou encore, à préciser le contenu d'un concept utilisé par les auteurs du Plan Local d'Urbanisme.

ABRI DE JARDIN

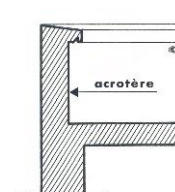
Construction annexe destinée à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage de matériaux, outils mobilier servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

ACCÈS

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ACROTÈRE

L'acrotère est un relief constitué par un muret en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façades. Généralement, en béton, ce petit muret, d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.



AFFOUILLEMENT – EXHAUSSEMENT DES SOLS

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

AMÉNAGEMENT

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

ANNEXE

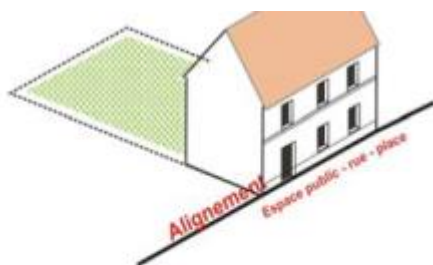
Une annexe est une construction indépendante de la construction principale. Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions de faible emprise ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées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

La construction d'une annexe (garage, atelier, local technique, piscine enterrée, abri de jardin, bûcher,...) est soumise à autorisation dès lors qu'elle dépasse 5m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. Même si l'annexe n'est soumise à aucune autorisation, elle doit respecter toutes les règles du règlement d'urbanisme (distance entre construction par rapport aux limites séparatives par exemple).. De 5m² à 20 m², elle sera soumise au dépôt d'une déclaration préalable de travaux. Au-delà de 20 m², il faudra déposer un permis de construire.

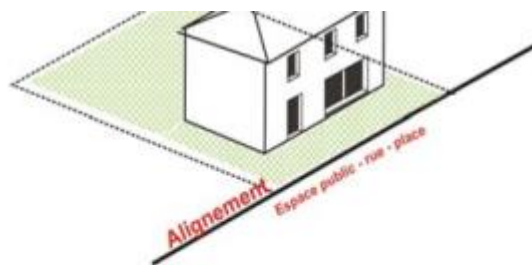


ALIGNEMENT

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique (ou affectée à l'usage du public) et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé. Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L111-1 et L111-2 du code de la voirie routière).



Construction à l'alignement



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

ALIGNEMENT D'ARBRES

Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

ARBUSTE

Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé), mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

AUVENT

Petite toiture en surplomb, en général à un seul plan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, soutenu ou non par des poteaux. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

BANDE D'ACCÈS OU SERVITUDE DE PASSAGE

La bande d'accès et la servitude de passage correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang qui ne sont pas desservis directement par une voie ou une emprise publique.

BARDAGE

Revêtement de la façade (en bois, métal..) d'un édifice mis en place par fixation.

BATIMENT

Tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri. Ainsi, un mur de clôture ou une piscine ne peuvent être qualifiés de bâtiment. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

BÂTIMENT EXISTANT

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont en état et que le couvert est assuré (clos et couvert assurés) ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition. Un bâtiment est considéré comme une construction ayant une fonction d'abri pour les personnes, les animaux et les objets, et constitutive de surface construite.

BÂTIMENT PRINCIPAL

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions; bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

BÂTIMENT À STRUCTURE LÉGÈRE

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

CARAVANE

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

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant ou une partie de bâtiment existant passe d'une catégorie ou sous-catégorie de destinations définies à l'article R151-28 du Code de l'urbanisme à une autre de ces destinations ou sous-destinations. Voir définition « Destination d'une construction ».

CLÔTURE

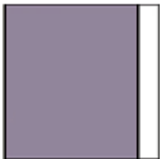
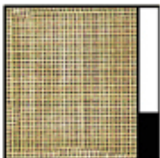
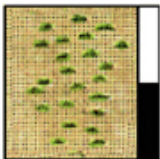
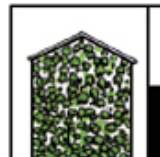
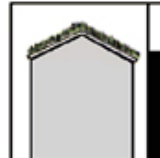
Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

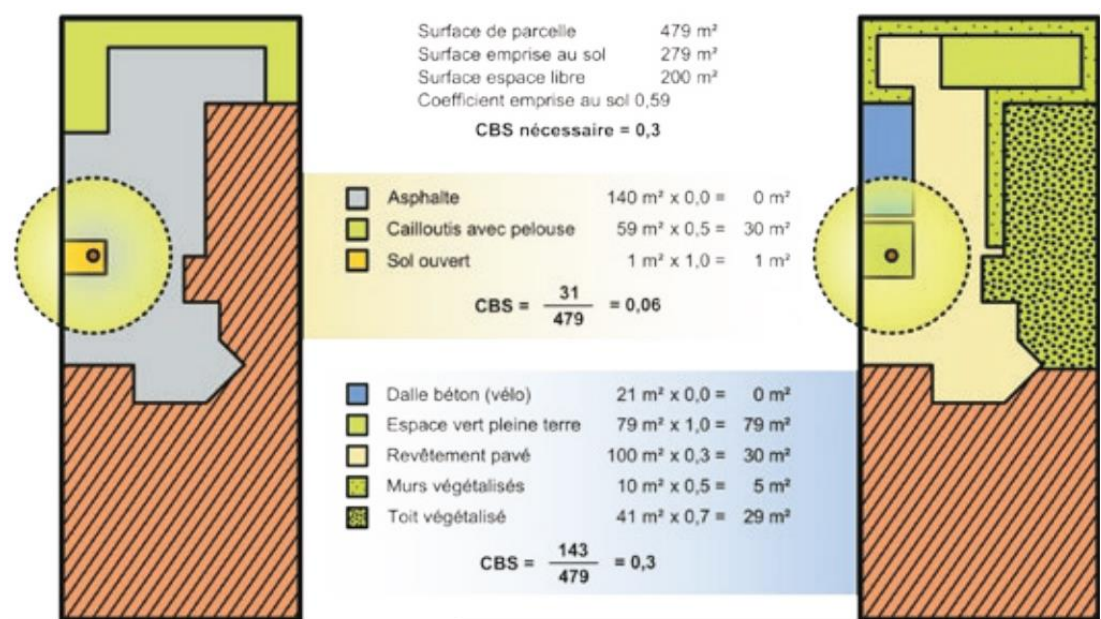
Le CBS se définit comme la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet (A) et la surface totale de l'unité foncière (B).

$$CBS = \frac{\text{Surfaces écoaménageables}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature pondérées par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales. Les ratios pondérant les surfaces sont donnés ci-dessous.

	Surfaces impermeables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	Surfaces semi- perméables 0,3	revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)
	Surfaces semi-ouvertes 0,5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
	Espaces verts sur dalle 0,5	Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm
	Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
	Infiltration d'eau de pluie par m ² de surface de toit 0,2	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées
	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
	Planter la toiture 0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Coefficients de la valeur écologique par m² de surface et description du type de surface



Exemple de calcul et de pistes d'amélioration pour atteindre le CBS attendu

CONSTRUCTION NOUVELLE ET EXTENSION

Les extensions des constructions existantes sont incluses dans la notion de construction nouvelle. L'extension concerne tous les travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation. Un lien fonctionnel doit exister avec la construction initiale et doit appartenir à la même enveloppe bâti.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Construction destinée au(x) logement(s), équipements publics et activités par rapport à des bâtiments annexes destinés au stationnement et au rangement.

CONSTRUCTIONS À USAGE D'ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF

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

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

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

CONTIGU

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

DÉFRICHEMENT/DÉBOISEMENT

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

la destination du terrain. Le déboisement lui désigne la coupe ou l'abattage de tous les arbres dans le cadre d'une exploitation forestière.

DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION

La destination est l'utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis (habitation, bureaux, commerce...).

Le tableau ci-dessous expose la liste des destinations possibles définie par l'article R151-27 du Code de l'urbanisme ainsi que les sous-destinations possibles définies par l'article R151-28 du Code de l'urbanisme.

DESTINATIONS (R151-27 code de l'urbanisme)	SOUS-DESTINATIONS (R151-28 code de l'urbanisme)	DEFINITIONS (arrêté du 10 novembre 2016)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages (comprenant notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs).
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement principalement à vocation sociale, logeant un public spécifique avec des prestations de service
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public (comprenant notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou Industrielle (comprenant notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie)
	Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics »
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie (comprenant notamment les activités de transformation, de production, de construction ou de réparation)
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

Principes généraux :

Lorsqu'un ensemble de locaux présente, par ses caractéristiques, une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'artisanat ou d'industrie, sont rattachés à leur destination principale. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

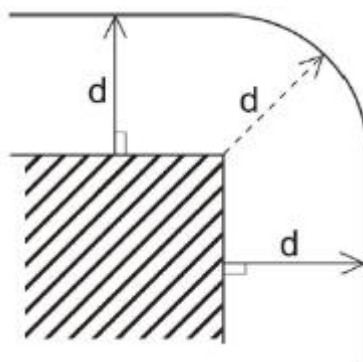
Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la façade de la construction en vis-à-vis. Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte.

DISTANCE (MESURE DES)

Les distances décrites et réglementées au règlement de chaque zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire à l'emprise au sol ou à la limite en tenant lieu.



EMPLACEMENT RESERVE (ARTICLE 151-41 DU CODE DE L'URBANISME)

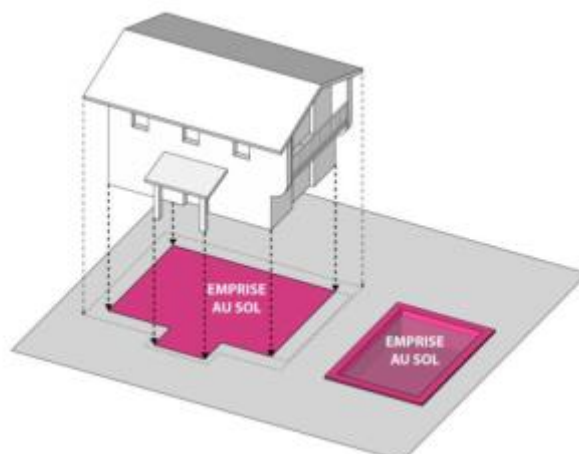
Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général 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 L230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 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

Projection verticale du volume de la construction tous débords confondus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il en est de même pour les constructions enterrées (sous-sol par exemple).

Dans cette projection verticale (article R.420-1) :

- ☐ Sont inclus les loggias, les orielles, les balcons, les escaliers extérieurs, les perrons, les terrasses, les piscines, les dépendances, les débords de toiture formant une avancée maintenue au sol par un ou des éléments de soutien, etc.



EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES

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

ENTREPOTS

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

ESPACES BOISES CLASSES

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

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

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'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 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas suivants :

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

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

ESPACE LIBRE

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

ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que des aménagements propres aux jardins et aux espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau naturel sur une profondeur de 10 m. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains. Sont considérés comme espace de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenus ou reconvertis en terre et qui ne sont pas situés sur des constructions (dalle, toit, etc.). Les places de stationnement et les aires de manœuvre ne peuvent être considérées comme des espaces de pleine terre.

ESPACES PAYSAGERS A CREER OU A PRESERVER

Surface de terrain non occupée par des constructions devant faire l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble. Ces espaces peuvent recevoir des ouvrages hydrauliques, d'assainissements individuels et de réseaux (gaz, eau, etc.).

EXPLOITATION AGRICOLE

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

EXTENSION

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

FAÇADE

La notion de façade d'une construction doit s'entendre comme l'élévation avant, arrière ou latérale d'une construction. Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées). Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignon, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure à 2 pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

HABITATION LEGERE

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

HAUTEUR

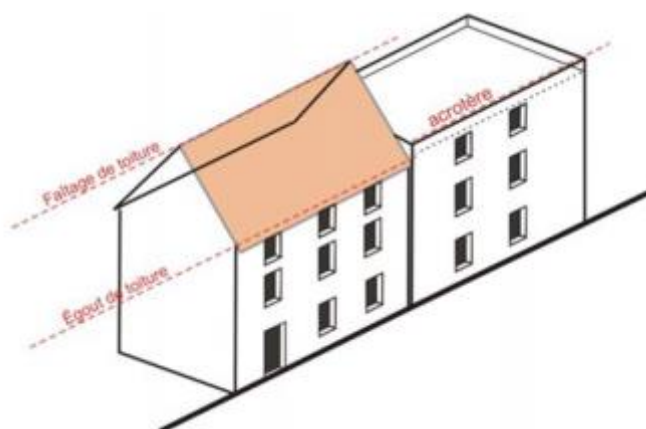
La hauteur est mesurée à partir de la voirie ou du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Le radier de l'habitation en première ligne devra être à une hauteur minimale de + 0,20 m par rapport au niveau de l'axe de la voirie adjacente. Les maisons en deuxième ligne et au-delà devront avoir une hauteur minimale de + 0,20 m

par rapport au niveau du terrain naturel. La hauteur d'une construction à l'égout d'un toit est constituée par une ligne fictive ou réelle définie par l'intersection du plan vertical de façade et du plan de toiture.

Faitage : sommet de la couverture

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

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



HABITATION LEGERE DE LOISIRS (HLL)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

HAIE

Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes.

HAIE VIVE OU RIDEAU D'ARBUSTES

Haie formée uniquement d'arbustes (hauteur maximale : 2 m).

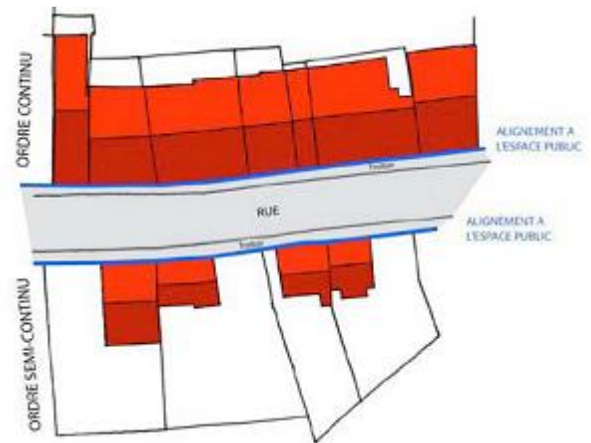
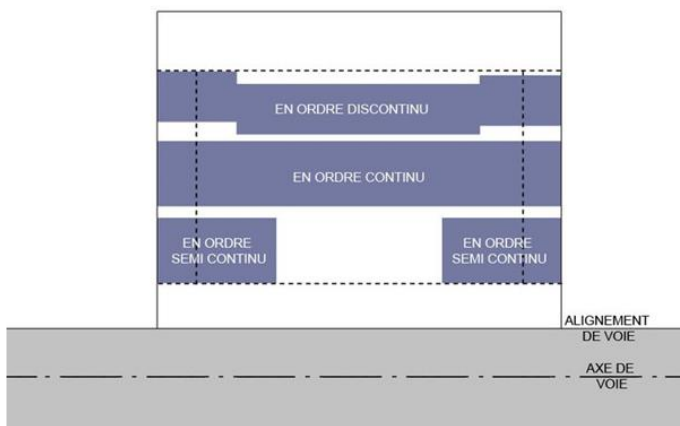
IMPASSE

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

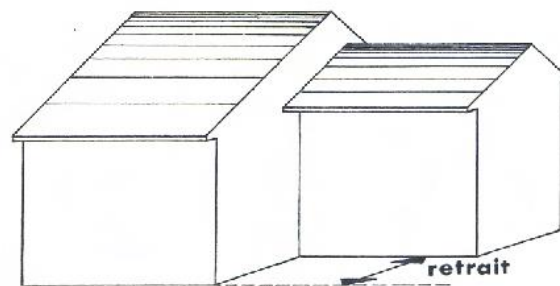
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il s'agit de la répartition des bâtiments. Elle peut être en ordre continu, semi-continu ou discontinu :

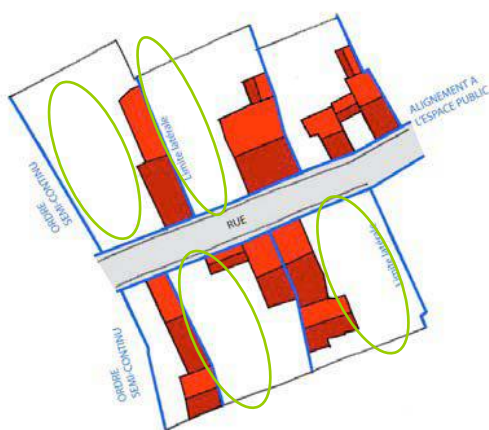
- ☐ Ordre continu : les bâtiments sont implantés à l'alignement et sont contigus ;
- ☐ Ordre semi-continu : implantation sur une des deux limites. Il permet d'optimiser l'espace de jardin et facilite l'évolutivité du tissu urbain ;
- ☐ Ordre discontinu : implantation libre sur la parcelle. Il répond à deux objectifs :
 - Créer un tissu urbain ouvert et aéré tout en maintenant une certaine structuration ;
 - Permettre des perspectives sur le paysage.



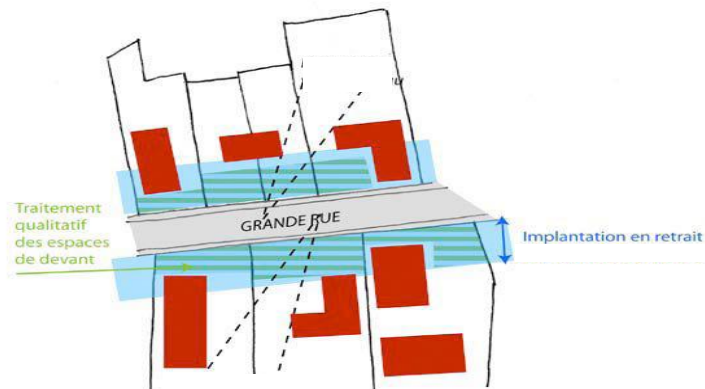
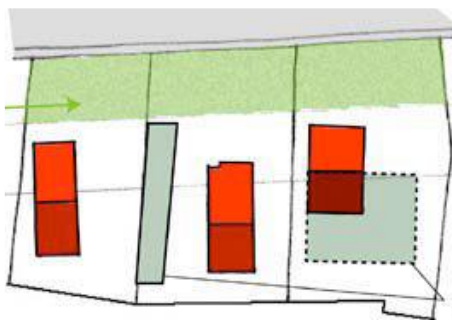
Implantation en continu à l'alignement et en retrait



Implantation en ordre semi-continu



Implantation en ordre discontinu

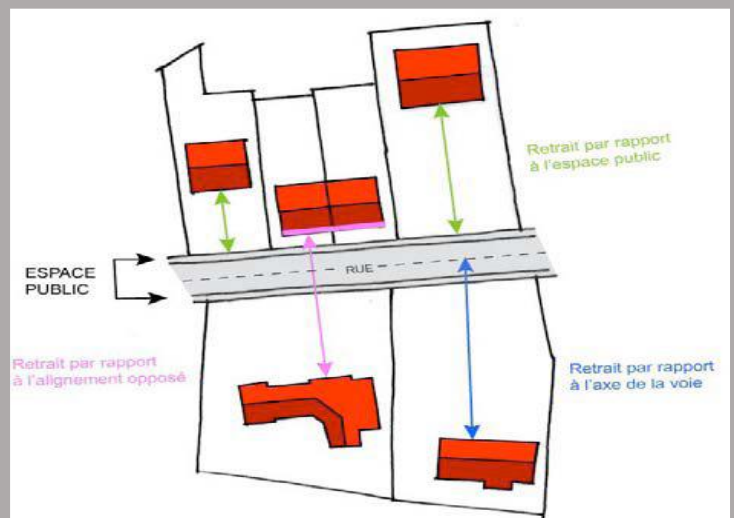


Implantation en limite séparative



L'objectif poursuivi par cette règle est de créer un front bâti continu le long de la voie, l'essentiel étant de conserver la perspective de la rue.

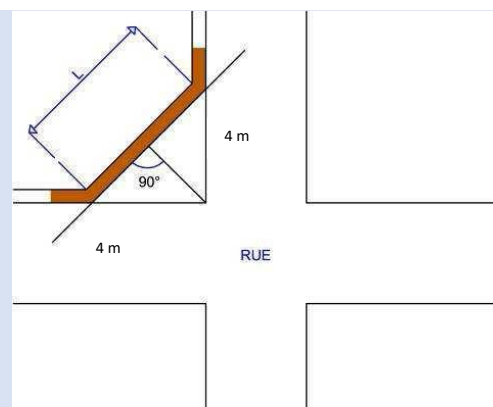
Implantation en retrait par rapport aux voies et emprises publiques



L'objectif de cette règle est d'élargir la perspective de la rue en créant une aération du tissu urbain et de permettre des perspectives ouvertes sur l'espace environnant.

Pan coupé isogone aux parcelles d'angle

La limite d'implantation des constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), peut respecter un pan coupé à l'intersection des voies ouvertes à la circulation automobile.



INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT OU ICPE

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

- ☐ Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- ☐ Enregistrement (décret du 14 avril 2010) : intéresse les stations-services, les entrepôts de produits combustibles, bois, papier, plastiques, polymères ainsi que les entrepôts frigorifiques ;
- ☐ Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

LIMITE SÉPARATIVE

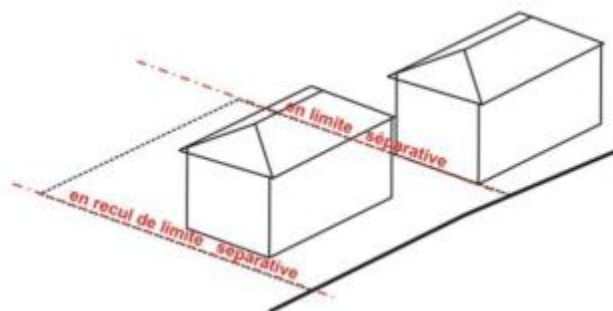
La limite séparative est constituée par les limites d'un terrain avec un autre terrain qui ne constitue ni une voie ni une emprise publique, ni un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

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

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

On détermine l'implantation des constructions, aux articles 7 du règlement du P.L.U., par rapport aux limites séparatives.

Ci-contre : exemple pour les limites latérales



LOTISSEMENT ART. L442-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

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

Article L442-1-1 : Un décret en Conseil d'Etat énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1 (Cf. article R442.1 suivant)

Article L442-1-2 Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.

Article L442-2 Un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager.

Article L442-3° Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Article R442-1

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

- a. Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- b. Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III ;
- c. Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;
- d. Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431- 24 ;
- e. Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;
- f. Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ;
- g. Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;
- h. Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 ;
- i. Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

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

ORIEL

Il s'agit d'une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

RÉHABILITATION

Travaux d'amélioration générale, y compris dans le cadre d'un changement de destination ou de mise en conformité aux normes en vigueur dans le volume de la construction existante.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE (ARTICLE L111-3 CODE DE L'URBANISME)

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

RIPISYLVE

Boisement développé aux abords immédiats des cours d'eau.

SAILLIE

Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le pan d'un mur comme le versant d'une toiture, une corniche ou un balcon.

SERVITUDE AU TITRE DE L'ARTICLE L126-1

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

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

SERVITUDE NON AEDIFICANDI

La servitude non ædificandi est une limitation du droit de la propriété :

- ☐ Le code civil, à son article 689, dispose que la servitude non ædificandi est une interdiction de bâtir sur un fonds, ce qui restreint les droits du propriétaire du fonds servant ;
- ☐ Il s'agit d'une servitude non-apparente, qui peut être d'origine conventionnelle (privée) ou issue d'un plan local d'urbanisme (publique).

SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

STATIONNEMENT DE CARAVANES

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

R421-23 (d) : Doit être précédée d'une déclaration préalable, l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j), lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an. Sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

SURFACE DE PLANCHER (ARTICLE R. 112-2)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction des surfaces correspondantes à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs, des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m, des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres, etc.

TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET

Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière et ses servitudes d'accès le cas échéant, définie comme un îlot de propriété d'un seul tenant, délimité par des voies publiques, un cours d'eau le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou de plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

L'existence sur l'unité foncière d'un emplacement réservé, destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public, inscrit au document graphique du règlement, interdit au propriétaire de

construire sur la partie de terrain réservé. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain concernée par la réserve d'emprise. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

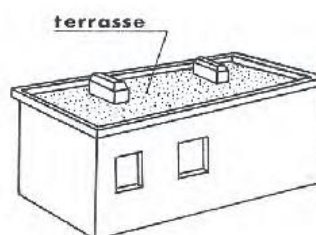
Les emplacements réservés sont déduits de la surface prise en compte par le calcul des possibilités de construction, en application de l'article R. 123-10 du code de l'urbanisme.

TOIT PLAT

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) ne présentant pas de pente. Dans certaines zones du PLU, les toits plats sont autorisés, mais ne doivent pas être accessibles, occupés ou pratiqués.

TOIT TERRASSE

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge, etc.) qu'elle soit ou non accessible.



VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet. Elle se définit en deux catégories :

- ☐ Les voies publiques ;
- ☐ Les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées au public.

Les règles faisant référence à l'expression « Voies et emprises publiques » s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer ou à modifier (dans le cas d'un emplacement réservé) et aux voies de desserte interne du terrain d'assiette ouvertes ou non au public lorsqu'elles desservent au moins deux logements, et sauf mention contraire du présent règlement.

La largeur de la voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et des cycles.

2 NUANCIER

La commune de Camarsac présente une identité architecturale marquée par des constructions en pierre de taille, des tuiles en terre cuite ainsi que des menuiseries plus ou moins colorées. Le PLU réglemente ainsi les couleurs des matériaux utilisés pour les constructions futures de façon à conserver une harmonie dans le paysage architectural. Le nuancier ci-dessous est extrait d'un document produit par le CAUE 47. Les nuances proposées correspondent à l'identité architecturale de la commune.

Ces couleurs sont présentées à titre indicatif, l'objectif global est de répondre au principe d'intégration au contexte environnant, bâti et paysager, ainsi certaines nuances pourront varier à la marge.

NUANCIER ENDUITS

RAL 9001 blanc crème	RAL 9002 blanc gris	RAL 1001 beige
RAL 1013 blanc perlé	RAL 1014 ivoire	RAL 1015 ivoire clair
RAL 7035 gris clair	RAL 7044 gris soie	RAL 7047 telegis 4

NUANCIER MENUISERIES ET BOISERIES

RAL 7001 gris argent	RAL 7004 gris de sécurité	RAL 7005 gris souris	RAL 7023 gris béton	RAL 7030 gris pierre	RAL 7036 gris platine
RAL 7038 gris agate	RAL 7039 gris quartz	RAL 7044 gris soie	RAL 7046 telegis 2	RAL 7047 telegis 4	RAL 7002 gris olive
RAL 7003 gris mousse	RAL 7033 gris ciment	RAL 6021 vert pâle	RAL 5014 bleu pigeon	RAL 3009 rouge oxyde	RAL 3011 rouge brun

VOLETS - PORTES D'ENTRÉE, DE GARAGE - FENÊTRES

NUANCIER BARDAGE

RAL 7005 gris souris	RAL 7006 gris beige	RAL 7009 gris vert	RAL 7009 gris vert	RAL 7012 gris basalte	RAL 7031 gris bleu	RAL 3005 rouge vin	RAL 8012 brun rouge	RAL 8015 marron
RAL 7023 gris béton	RAL 7040 gris fenêtre	RAL 7042 gris signal. A	RAL 5007 bleu brillant	RAL 5019 bleu capri	RAL 5023 bleu distant	RAL 6003 vert olive	RAL 6011 vert réséda	RAL 6028 vert pin
RAL 7001 gris argent	RAL 5014 bleu pigeon	RAL 3009 rouge oxyde	RAL 1013 blanc perlé	RAL 7035 gris clair	RAL 7047 telegis 4	RAL 9002 blanc gris	RAL 9003 blanc de sécurité	RAL 9016 blanc signal.

PORTES D'ENTRÉE

FENÊTRES

Nuancier proposé par le CAUE 47 dans sa fiche « Des couleurs pour intégrer le bâti de Lot-et-Garonne »

3 PALETTE VEGETALE LOCALE

La plantation d'essences dans les espaces libres devra respecter les essences listées ci-après :

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

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

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

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

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

Liste des espèces pour les quartiers sous couvert boisé

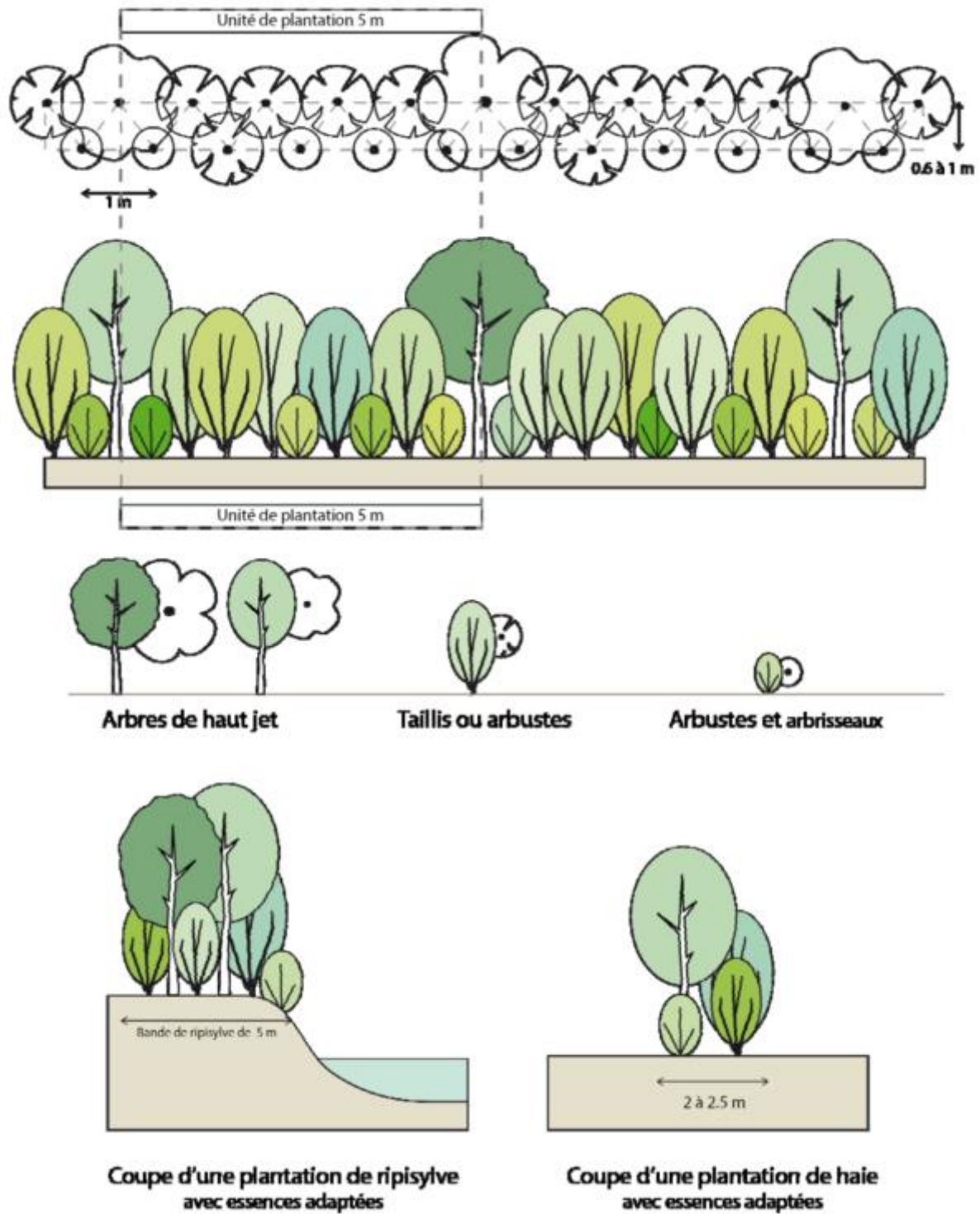
Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseaux
Pin maritime	<i>Pinus pinaster</i>	x			
Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>	x			
Chêne liège	<i>Quercus. suber</i>	x			
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	x			
Merisier	<i>Prunus avium</i>	x			
Arbousier commun	<i>Arbutus unedo</i>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

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

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

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

Liste des espèces à proscrire



Coupes schématiques descriptives de plantations de ripisylve et de haie

4 BIODIVERSITE ET ESPACES PARTAGES

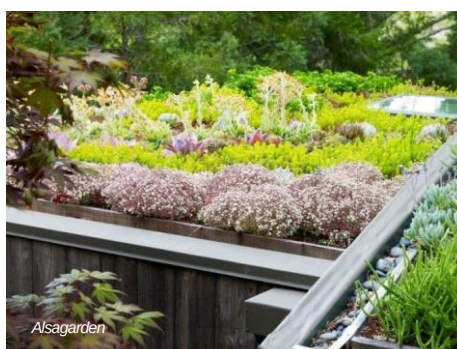
Les principaux objectifs poursuivis

Une densité de constructions et de grandes nuisances environnementales caractérisent particulièrement le centre-ville. Les surfaces à usage intensif sont souvent gravement limitées dans leur fonction par :

- ☐ Une forte imperméabilisation du sol ;
- ☐ Une alimentation insuffisante des nappes phréatiques due à l'écoulement rapide des précipitations dans les canalisations ;
- ☐ Le manque d'humidité atmosphérique et l'excès de réchauffement ;
- ☐ Un rétrécissement croissant de l'espace vital pour la faune et la flore faute d'espaces verts suffisants.

En lien avec le constat du diagnostic, l'introduction et le renforcement de la nature en ville est un enjeu majeur du PLU de Camarsac. Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public, mais doit aussi trouver un relais sur l'espace privé dans le cadre des constructions futures à moyen terme dans la zone 2AU (sous conditions de transformation en zone 1AU) pour atteindre les objectifs de :

- ☐ Garantir et améliorer le micro-climat et l'hygiène atmosphérique ;
- ☐ Maintien et renforcement de la nature en ville ;
- ☐ Création d'une trame verte propice à la biodiversité (faune et flore) ;
- ☐ Maintien et amélioration du cadre de vie.



Exemples de contributions à l'amélioration de la qualité environnementale

Aussi, le PLU de Camarsac met en place un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) qui offre tout un panel d'options d'aménagements possibles aux concepteurs pour proposer des réponses adaptées et contextualisées. Le Coefficient de Pleine Terre (CPT) étant le dispositif optimal au regard des objectifs poursuivis, le PLU impose un pourcentage de pleine terre minimal à atteindre.

Le CBS a pour vocation d'appuyer la création :

- ☐ Des systèmes innovants pour le traitement du stationnement pour respecter le CBS ;
- ☐ D'espaces partagés favorables au lien social et à l'agriculture urbaine qui sont déduits de la surface de l'assiette foncière du projet.

Dispositions générales

Un CBS minimal de 0,4 est imposé en zones UA et un CBS minimal de 0,6 est imposé en zones UB et UC. Le CBS est la proportion de surface favorable à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle. :

$$CBS = \frac{\text{Surfaces écoaménageables}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature pondérées par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales. Les ratios pondérant les surfaces sont donnés dans le lexique.

5 LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Bâtiments vernaculaires

Les bâtiments identifiés doivent conserver, lors de toute intervention, restauration ou extension, leur caractère architectural d'origine. Il est institué le permis de démolir pour tout ou partie des bâtiments repérés sur le plan de zonage. La commune peut s'opposer à une démolition totale ou partielle.

La réhabilitation / restauration totale ou partielle est obligatoire afin de maintenir ce patrimoine :

- ☐ Les nouvelles ouvertures seront de même proportion que celles existantes ;
- ☐ Les agrandissements de baies sont admises à condition de conserver leur proportion (par exemple plus haute que large) ;
- ☐ Les murs devront être rejointoyés et laisser quelques pierres apparentes (encadrement de baies par exemple) ;
- ☐ Les nouveaux linteaux, s'ils sont en béton, devront être dissimulés (enduit gratté ton pierre de Gironde ou façade bois apparent) ;
- ☐ Les bardages bois existants devront être conservés ou refait à l'identique ;
- ☐ La / les ouvertures devront être maintenues avec leur matériau d'origine ;
- ☐ Les extensions sont autorisées, soit à l'identique, soit traitées en contemporain.

N°	Adresse	Parcelle	Propriétaire	Caractéristiques	Illustration
1	12, route de Bergerac	B 21	Commune	Mairie	

2	30, route de Bergerac	B 1145	Privé	Forteresse XIV ème siècle	
3	7, chemin de Campardon	B 1359	Privé	Demeure	
4	23, route de Bergerac	A 98	Privé	Demeure	
5	10, chemin de Campardon	B 350, 351	Privé	Corps de ferme / Orangerie	
6	58, route de Créon	C 356	Privé	Maison	

Petit patrimoine

N°	Désignation	Parcelle	Propriétaire	Lieu	Illustration
8	Colombier XV ème siècle	B 1150	Privé	Lafue	

9	Puit eau de consommation	B 271, 273	Servitudes riverains	Place du vieux puit	
10	Croix de chemins	B 1151	Commune	Pichon	
11	Puit de ventilation carrière	B 141	Commune	Bois vert	
12	Margelle puit de ventilation	B 801	Commune	Centre Bourg	
13	Mémorial	B 21	Commune	Mairie	

14	Source captée	C 2	Commune	Les Landes	
15	Cabane abris de vignerons	C 1	Privé	Les Landes	
16	Passage aménagé faune	B 936	Département	Pont Gestas	
17	Cabane abris de vignerons	C 43	Privé	Les Landes	
18	Site archéologique pressenti	C 77, 298, 81, 72, 76	Privé	La Capère	

19	Puit eau de consommation	B 604	Commune	Avenue Hector Dorgan	
20	Puit	B 28	Privé	Avenue Maurice Teheney	
21	Mur cimetière	B 63	Commune	Chemin de Croignon	
22	Muret centre-bourg	B 604	Commune	Avenue Hector Dorgan	
23	Croix de chemins	B 968	Privé	Route de Créon	

6 LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Eléments paysagers

Points de vue

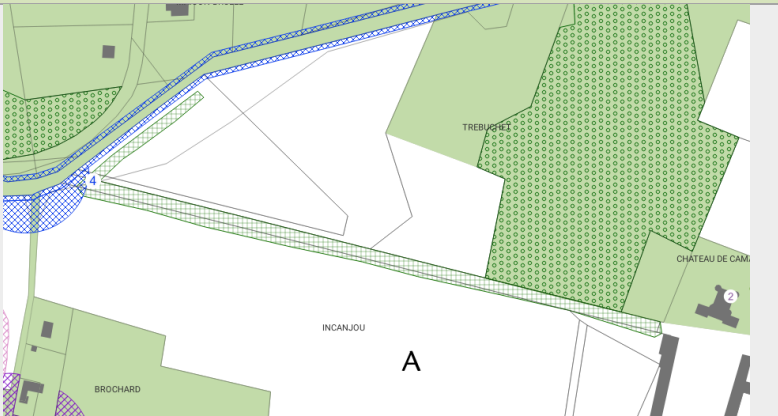
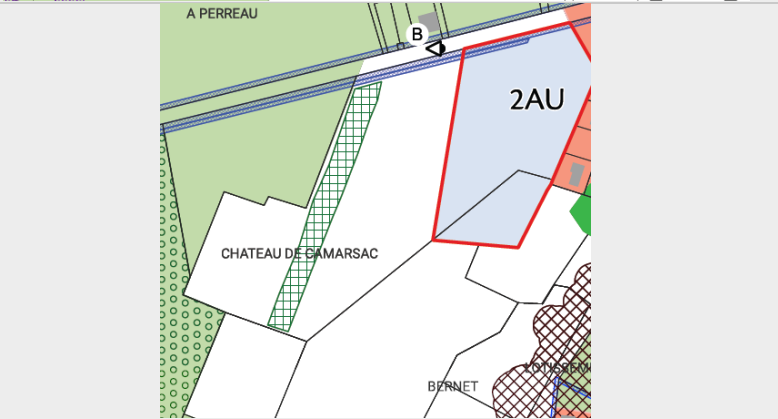
Localisation	Parcelle	Caractéristiques	Illustration
A Sentier des Trams	A 347	Point de vue < « S Est	
B RD 936	Bf2 708	Point de vue < « Est	
C Chemin rural de Bayonne	B 1150	Point de vue < « S-O Est	
D RD 13	B 315	Point de vue < « N	
E Chemin du Tart / Chevreuils	B 371	Point de vue < « N Est	

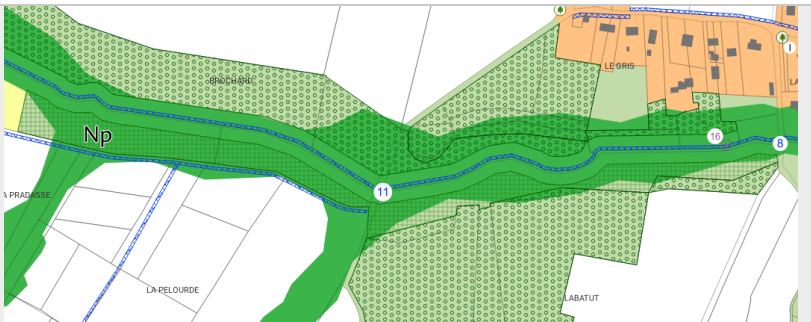
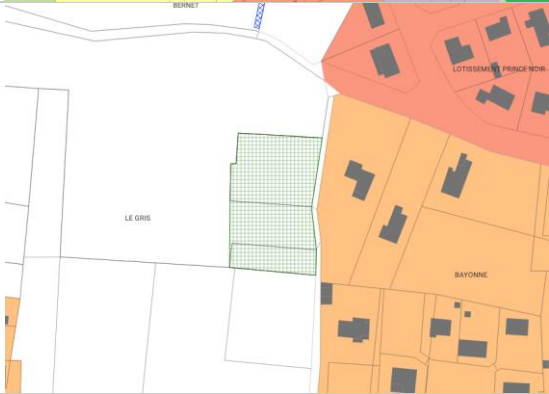
Arbres remarquables

Caractéristiques	Parcelle	Localisation	Illustration
F Cedrus atlantica	B 1145	Château de Camarsac	
G Alignement de chênes rouvre	B 370, 646	Chemin de Bayonne à Mazère	
H Chêne rouvre	B 334	Chemin Feuillade / La Lande / Campardon	
I Chêne rouvre	B 1043, 1044	Chemin du Bourg et du Gris	

J	Chêne rouvre	B 1150	Chemin de Bayonne et du Gris	
K	Chêne rouvre et Pin sylvestre	A 268	Sentier des Trams	

Éléments de paysage à protéger

Caractéristiques	Localisation	Illustration
Allée avec alignement d'arbres depuis la route de Bergerac vers le château de Camarsac, constitué majoritairement de chênes	Route de Bergerac	
Alignement d'arbres depuis le bord de la route de Bergerac vers le château de Camarsac	Route de Bergerac	

Ripisylve du ruisseau de Brochard	28 chemin du Gris	
Jardin paysager d'une habitation	12 Chemin du Moulin de Lartigue	
Bosquet en lisière de l'espace urbain – zone tampon avec la zone agricole	21 avenue du prince Noir	

7 LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE 151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Changement de destination

Le changement de destination ne peut se faire qu'à l'intérieur des bâtiments existants (dans le volume). Aucune extension ne sera autorisée. La réhabilitation / restauration totale ou partielle est obligatoire afin de maintenir ce patrimoine :

- ☐ Les nouvelles ouvertures seront de même proportion que celles existantes ;
- ☐ Les agrandissements de baies sont admises à condition de conserver leur proportion (par exemple plus haute que large) ;
- ☐ Les murs devront être rejointoyés et laisser quelques pierres apparentes (encadrement de baies par exemple) ;
- ☐ Les nouveaux linteaux, s'ils sont en béton, devront être dissimulés (enduit gratté ton pierre de Gironde ou façade bois apparent) ;
- ☐ Les bardages bois existants devront être conservés ou refait à l'identique ;
- ☐ La / les ouvertures devront être maintenues avec leur matériau d'origine ;

N°	Adresse	Parcelle	Caractéristiques	Illustration
1	45, route de Bergerac	A 20	Clos du Prince Bellevue	
2	58, route de Créon	C 356,357	LDt Les Girauds dépendances	
3	10, chemin de Campardon	B 350, 351	LDt Mazère demeure et dépendances	
4	10, chemin de Campardon	B 350, 351	LDt Mazère demeure et dépendances	
5	10, chemin de Campardon	B 350, 351	LDt Mazère demeure et dépendances	
6	19 avenue Hector Dorgan et impasse Brunet d'Aillan	B 1251	Habitations et commerce	

8 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Destination	Emprise ou superficie	Collectivité/service ou organisme public bénéficiaire
1	Elargissement carrefour	450 m ²	Commune
2	Création de voirie	2210 m ²	Commune
3	Elargissement voirie	5771 m ² + 7895 m ²	Conseil Départemental
4	Elargissement de carrefour	2326 m ²	Commune
5	Elargissement voirie	852 m ²	Commune
6	Voie d'accès	2644 m ²	Commune
7	Cheminement piéton	2239 m ²	Commune
8	Cheminement piéton	680 m ²	Commune
9	Cheminement piéton	1320 m ²	Commune
10	Cheminement piéton	1713 m ²	Commune
11	Cheminement piéton	1642 m ²	Commune
12	Cheminement piéton	1345 m ²	Commune
13	Elargissement de voirie	232 m ²	Commune
14	Cheminement piéton	697 m ²	Commune
15	Cheminement piéton	704 m ²	Commune
16	Cheminement piéton	3022 m ²	Commune
17	Cheminement piéton	3038 m ²	Commune
18	Cheminement piéton	969 m ²	Commune
19	Cheminement piéton	544 m ²	Commune
20	Cheminement piéton	961 m ²	Commune
21	Cheminement piéton	5771 m ²	Commune
22	Cheminement piéton	1138 m ²	Commune
23	Cheminement piéton	3192 m ²	Commune
24	Mise en place d'un abribus	485 m ²	Commune
25	Prolongement et création de voirie	1025 m ²	Commune