

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE SAINT GERMAIN D'ESTEUIL

POS approuvé par D.C.M. du 18/10/1997
Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 2/03/2005.
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 12/04/2010
Dossier soumis à Enquête publique du 14/09/2010 au 16/10/2010
PLU approuvé par D.C.M. du

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. Règlement

METROPOLIS, urbanistes
18 rue Quintin
33000 BORDEAUX



Fabien CHARLOT, paysagiste dplg
75 rue Paul Camelle
33100 BORDEAUX

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES p. 3

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

CHAPITRE I – Zone UA p. 7

CHAPITRE II – Zone UB p. 15

CHAPITRE III – Zone 1AU p. 25

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

CHAPITRE VIII – Zone A p. 35

CHAPITRE IX – Zone N p. 43

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 et R 123-4 à R 123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Pellegrue située dans le département de la Gironde.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

2. Les dispositions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

- Chapitre I. : Zone UA
- Chapitre II. : Zone UB
- Chapitre III. : Zone 1AU

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

- Chapitre IV. : Zone A
- Chapitre V. : Zone N

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme,

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics recensé dans le document n°6 du présent P.L.U. et sur lesquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L123-1 alinéa 8 du code de l'urbanisme.

- Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des travaux, installations et aménagements conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond à la partie agglomérée du bourg et d'Artiguillon, caractérisés par un bâti dense composé d'habitations, de commerces, d'équipements collectifs et de services. Les constructions sont implantées généralement en ordre continu le long des voies.

RAPPELS

I - 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 des clôtures reste soumise à déclaration préalable, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichement

5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts,
- 1.2 - Les opérations à usage industriel, artisanal ou commercial,
- 1.3 - Les constructions à usage agricole,
- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.5 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.
- 1.6 - Les travaux, installations et aménagements autres que ceux désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, ainsi que les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à l'édification des constructions.
- 1.7 - Les dépôts sauvages ou en vrac de matériaux de toute nature.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sous réserves qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- 2.2 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous condition de leur nécessité et de la démonstration de leur bonne intégration dans l'environnement urbain.
- 2.3 – L'extension des constructions nécessaires à l'exploitation agricole sous réserves qu'elle ne crée pas de gêne (nuisance) incompatible avec l'habitat.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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

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

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

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

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

2 – VOIRIE

3.5 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

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

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

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

4.3 - Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

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

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

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

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

Eaux pluviales

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public, quand celui-ci existe, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.7 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

4.8 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

3 – AUTRES RESEAUX

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

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

4 - DECHETS MENAGERS

4.11 – Les constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – En absence et ou en l'attente de réseau d'assainissement collectif, toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UA 4.3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain une surface minimum de parcelle de 800 m².

5.2 – Sans objet dans le reste de la zone

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

6.1 – Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - Lorsque la construction prolonge une construction existante, dont l'alignement est en retrait, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

6.3 - En façade sur rue, les clôtures doivent être implantées à l'alignement, par un mur plein en harmonie de coloration et de matériaux au bâtiment existant sur la parcelle ou la perspective monumentale de l'espace public (rue ou place).

6.4 – Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous réserve de leur intégration dans le tissu urbain.

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

7.1 – Les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu, d'une limite séparative latérale de propriété à l'autre (donnant sur les voies et emprises publiques).

- soit en ordre semi-continu, sur l'une au moins des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques) la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite latérale étant d'au moins 3,00m.

7.2 - Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous réserve de leur intégration dans le tissu urbain.

7.3 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 6m à l'égout de toiture.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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

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

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes :

11.1 - Bâti ancien existant

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- Le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture

- Les formes et les proportions des percements,

- Les matériaux utilisés

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.2 - Bâti contemporain

La conception, (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration, ...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels ils s'intègrent, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions,

- la forme,

- le type et la pente des toitures,

- la forme et la proportion des percements,
- la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain soit par :

- la référence à un style traditionnel, en respectant strictement les règles de composition, les proportions, les matériaux et les détails d'ornementation propres au style, auquel le projet se réfère.
- une recherche architecturale contemporaine.

11.3 - A ce titre, les constructions devront respecter les principes suivants :

- Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes minima ou par une toiture terrasse.

- Les toitures à pentes devront être couvertes de tuiles canal ou similaire de teinte de couleur terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille ou mélangée, sauf prescriptions particulières.

- Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire) pourront comporter une seule pente.

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts avec les mêmes matériaux les mêmes couleurs que les constructions principales.

- La clôture sur voies doit être constituée :
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50m.

Dans le cas de haies plantées, l'emploi de différentes essences végétales est demandé.

- Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques pour planchers solaires, ballons solaires ou assimilés...) devront être soit posés sur le toit, soit intégrés à la volumétrie générale des toits.
La pose d'éolienne à usage domestique est interdite.

11.4 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale. Les couleurs des toitures et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation principale.

11.5 - Constructions destinées aux activités et équipements

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, bureaux, etc... devront être réalisés avec des matériaux de type pierre ou similaire, aggloméré crépis ou le bois.

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

12.1 – Non réglementé

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

13.1 - Non réglementé

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UA.

14.2 - La surface hors œuvre maximale autorisée sur chaque terrain est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe définie par les articles 6 à 10 ci-dessus.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux premières extensions du Centre sous forme d'îlots périphériques ou l'extension le long des voies : Le bourg, Barbannes, Boyentran, Le Gay, Miqueu, Artiguillon, Guibeau et Liard Pillet. Les constructions, en général moins élevées que dans le centre ancien, composent une densité importante mais dans une moindre mesure qu'en zone UA.

Cette zone a vocation d'habitat, de commerces, d'équipements, de services et d'activités peu nuisantes.

RAPPELS

I - 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 des clôtures reste soumise à déclaration préalable, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichement

5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.
7. Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions sur une profondeur de 50m comme prévu par l'article L.322.3 du Code Forestier.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts,
- 1.2 - Les opérations à usage industriel, artisanal ou commercial,
- 1.3 - Les constructions nouvelles à usage agricole,
- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.5 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes,
- 1.6 - Les travaux, installations et aménagements autres que ceux désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, ainsi que les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à l'édification des constructions.
- 1.7 - Les dépôts sauvages ou en vrac de matériaux de toute nature.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sous réserves qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat,
- 2.2 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité et de la démonstration de leur bonne intégration dans l'environnement urbain,
- 2.3 - Les constructions liées aux activités agricoles, à condition qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants.
- 2.4 - L'adaptation, la restauration, ou le changement de destination des bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation agricole et d'intérêt architectural ou patrimonial.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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

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

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

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

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

Au-delà d'une profondeur de 50m, l'accès aux unités foncières sera limité à une bande ou voie d'accès quelques soit le nombre de constructions à desservir et répondre aux prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

3.5 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

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

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

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la Plateforme
Voies destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m

Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4m	5m
---	----	----

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

2 – ASSAINISSEMENT

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

4.3 - Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

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

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

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

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

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

3 – EAUX PLUVIALES

4.7 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

4 – AUTRES RESEAUX

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

4.10 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques dans le périmètre des monuments historiques.

4 - DECHETS MENAGERS

4.11 – Les constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

4.12 - En application de l'article L.322.3 du code forestier dans les bois classés ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L.321.6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m. de part et d'autre de la voie ; ainsi que sur les terrains situés dans les zones urbaines délimités par le P.L.U. approuvé.

4.13 - Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt peuvent imposer, dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

4.14 - Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées sera prévu tous les 500 m. en moyenne

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – En absence et ou en l'attente de réseau d'assainissement collectif, toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UB4-2) 4.3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain d'une surface minimum de parcelle de 800 m².

5.2 – Sans objet dans le reste de la zone

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

6.1 – Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions, en tout point de la construction, doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- soit selon un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.

6.2 - Hors agglomération, le long des routes départementales, les constructions doivent être édifiées à :

- 35m de l'axe de la RD1215, pour les constructions à usage habitations,
- 25m de l'axe de la RD1215, pour les autres types de constructions.
- 25m de l'axe des RD4 et 204, pour les constructions à usage habitations,
- 20m de l'axe des RD4 et 204, pour les autres types de constructions.
- 15m de l'axe des RD203 et 204^{E1}, pour les constructions à usage habitations,
- 10m de l'axe des RD203 et 204^{E1}, pour les autres types de constructions.
- 10m de l'axe des RD4 (à l'ouest de la RD1215), 4^{E1}, 4^{E2} et 204^{E2}, pour les constructions à usage habitations,
- 8m de l'axe des RD4 (à l'ouest de la RD1215), 4^{E1}, 4^{E2} et 204^{E2}, pour les autres types de constructions.

6.3 - Les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

6.4 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

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

7.1 – Les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre semi-continu, sur l'une au moins des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques) la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite latérale étant d'au moins 3,00m.

- soit en ordre discontinu, sur l'une au moins des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques) la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite latérale étant d'au moins 3,00m.

7.2 – Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.3 – Les extensions des constructions existantes sont autorisées en limite séparative à condition que la hauteur de l'extension n'excède pas 3,00m à l'égout du toit ou à l'acrotère, dans la bande de 3,50m à partir de la limite séparative.

7.4 - Les annexes isolées, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m² de surface hors œuvre brute et que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50m à l'égout du toit, peuvent être implantées en limites séparatives et en fond de parcelles.

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

7.6 - Pour les extensions des constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

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

8.1 – Non réglementé

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 6m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les immeubles à toiture terrasse.

10.2 – Pour les constructions à usage hôtelier, la hauteur est portée à 9m à l'égout du toit.

10.3 – La hauteur des annexes isolées non incorporés à la construction principale ne doit pas excéder 3,50m à l'égout du toit.

10.4 – Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

10.6 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes :

11.1 - Bâti ancien existant

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- Le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture

- Les formes et les proportions des percements,

- Les matériaux utilisés

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.2 - Bâti contemporain

La conception, (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration, ...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels ils s'intègrent, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions,

- la forme,

- le type et la pente des toitures,

- la forme et la proportion des percements,

- la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain soit par :

- la référence à un style traditionnel, en respectant strictement les règles de composition, les proportions, les matériaux et les détails d'ornementation propres au style, auquel le projet se réfère.
- une recherche architecturale contemporaine.

11.3 - A ce titre, les constructions devront respecter les principes suivants :

- Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes minima ou par une toiture terrasse.

- Les toitures à pentes devront être couvertes de tuiles canal ou similaire de teinte de couleur terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille ou mélangée, sauf prescriptions particulières.

- Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire) pourront comporter une seule pente.

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts avec les mêmes matériaux les mêmes couleurs que les constructions principales

- La clôture sur voies doit être constituée :
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50m.

Dans le cas de haies plantées, l'emploi de différentes essences végétales est demandé.

- Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques pour planchers solaires, ballons solaires ou assimilés...) devront être soit posés sur le toit, soit intégrés à la volumétrie générale des toits.

La pose d'éolienne à usage domestique est interdite.

11.4 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale. Les couleurs des toitures et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation principale.

11.5 - Constructions destinées aux activités et équipements

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, bureaux, agricoles... devront être réalisés avec des matériaux de type pierre ou similaire, aggloméré crépis ou le bois.

11.6 - Toitures terrasses

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

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

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

12.1 – Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement.
- Dans les opérations d'ensemble et les logements collectifs, le stationnement des véhicules correspondant :
 - * aux besoins des logements, doit être assuré sur la parcelle ou sur les espaces communs, sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées. Il est exigé deux emplacements pour chaque logement.
 - * aux besoins des visiteurs, doit être assuré en dehors des chaussées. Le nombre d'emplacements supplémentaires à prévoir est de un pour trois logements.
- Pour toute autre construction ou installation individuelle, le stationnement doit être assuré à raison d'un emplacement au moins par tranche de :
 - * 60m² de surface hors œuvre nette de construction à usage de bureaux, commerces, artisanat, services.
 - * 20m² de surface hors œuvre nette de construction à usage d'hébergement, de services publics ou d'intérêt collectif (établissements de santé, hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, etc...)

12.2 – La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

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

13.1 - Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

13.3 - Les ensembles d'habitation ou lotissements d'une surface de plus de 5000m² de terrain, devront comporter 10% d'espace libre dont 1/3 d'un seul tenant traité de façon minéralisé ou végétalisé.

13.4 - Sur les parcelles, les espaces libres de toutes constructions définis dans les articles 6 à 9 du règlement, doivent être non imperméabilisé et permettre l'infiltration des eaux pluviales

ESPACES BOISES A CONSERVER

Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du soi de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UB.

14.2 - La surface hors œuvre maximale autorisée sur chaque terrain est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe définie par les articles 6 à 10 ci-dessus.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

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

RAPPELS

I - 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 des clôtures reste soumise à déclaration préalable, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichement

5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts,
- 1.2 - Les opérations à usages d'activités industrielles, artisanales ou commerciales,
- 1.3 - Les constructions nouvelles à usage agricole,
- 1.4 - Les constructions à usage de stationnement,
- 1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.6 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.
- 1.7 - Les travaux, installations et aménagements autres que ceux désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, ainsi que les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à l'édification des constructions.
- 1.8 - Les dépôts sauvages ou en vrac de matériaux de toute nature.
- 1.9 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions autorisées.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone et à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- 2.2 - Les opérations globales d'aménagement à vocation d'habitation à condition (obligation de cumuler les 4 conditions) :
 - qu'ils donnent lieu à la réalisation d'une opération de 3 logements minimum ou d'une opération de 3 lots minimum
 - qu'ils prennent en compte un aménagement global de la zone et ne compromettent pas l'urbanisation ultérieure. (Le raccordement aux voies existantes est obligatoire aux points de passage définis à l'article 3 et reportés sur le plan de zonage)
 - qu'ils soient immédiatement raccordables aux divers réseaux communaux
 - que les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

Sous réserve qu'elles se situent à l'intérieur d'une des opérations précitées, dans un souci de mixité, sont également admises les constructions à usage :

- d'habitation isolée,
- d'hôtellerie et de restauration,
- de commerce,
- de bureaux,
- de constructions à usage d'annexes,
- d'équipement public ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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

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

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

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

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

Au-delà d'une profondeur de 50m, l'accès aux unités foncières sera limité à une bande ou voie d'accès quelques soit le nombre de constructions à desservir et répondre aux prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

3.5 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

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

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

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la Plateforme
Voies destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4m	5m

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

2 – ASSAINISSEMENT

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

4.3 - Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

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

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

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

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

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

3 – EAUX PLUVIALES

4.7 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

4 – AUTRES RESEAUX

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

4.10 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques dans le périmètre des monuments historiques.

4 - DECHETS MENAGERS

4.11 – Les constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la

collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

ARTICLE 1AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - En absence et ou en l'attente de réseau d'assainissement collectif, toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 1AU4 2) 4.3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain d'une surface minimum de parcelle de 800 m².

5.2 – Sans objet dans le reste de la zone

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions, en tout point de la construction, doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer à l'intérieur ou à l'extérieur de l'opération.
- soit selon un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer à l'intérieur ou à l'extérieur de l'opération.

6.2 - Hors agglomération, le long des routes départementales, les constructions doivent être édifiées à :

- 35m de l'axe de la RD1215, pour les constructions à usage habitations,
- 25m de l'axe de la RD1215, pour les autres types de constructions.
- 25m de l'axe des RD4 et 204, pour les constructions à usage habitations,
- 20m de l'axe des RD4 et 204, pour les autres types de constructions.
- 15m de l'axe des RD203 et 204^{E1}, pour les constructions à usage habitations,
- 10m de l'axe des RD203 et 204^{E1}, pour les autres types de constructions.
- 10m de l'axe des RD4 (à l'ouest de la RD1215), 4^{E1}, 4^{E2} et 204^{E2}, pour les constructions à usage habitations,
- 8m de l'axe des RD4 (à l'ouest de la RD1215), 4^{E1}, 4^{E2} et 204^{E2}, pour les autres types de constructions.

6.3 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu, d'une limite séparative latérale de propriété à l'autre (donnant sur les voies et emprises publiques).
- soit en ordre semi-continu, sur l'une au moins des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques) la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite latérale étant d'au moins 3,00m.
- soit en ordre discontinu, sur l'une au moins des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques) la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite latérale étant d'au moins 3,00m.

7.2 - Les annexes isolées, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m² de surface hors œuvre brute et que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50m à l'égout du toit, peuvent être implantées en limites séparatives et en fond de parcelles.

7.3 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.4 - Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous réserve de leur intégration dans le tissu urbain.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Non réglementé

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation pour les constructions à usage d'habitation.

9.2 – L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation pour les autres types de constructions autorisées.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – Pour les constructions autorisées autres qu'à usage d'habitation, la hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 6m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les immeubles à toiture terrasse.

10.2 – La hauteur des annexes isolées de la construction principale ne doit pas excéder 3,50m à l'égout du toit.

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

ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes :

11.1 - Bâti ancien existant

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- Le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture

- Les formes et les proportions des percements,
- Les matériaux utilisés

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.2 - Bâti contemporain

La conception, (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration, ...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels ils s'intègrent, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions,
- la forme,
- le type et la pente des toitures,
- la forme et la proportion des percements,
- la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain soit par :

- la référence à un style traditionnel, en respectant strictement les règles de composition, les proportions, les matériaux et les détails d'ornementation propres au style, auquel le projet se réfère.
- une recherche architecturale contemporaine.

11.3 - A ce titre, les constructions devront respecter les principes suivants :

- Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes minima ou par une toiture terrasse.

- Les toitures à pentes devront être couvertes de tuiles canal ou similaire de teinte de couleur terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille ou mélangée, sauf prescriptions particulières.

- Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire) pourront comporter une seule pente.

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts avec les mêmes matériaux les mêmes couleurs que les constructions principales

- La clôture sur voies doit être constituée :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,
 - soit d'une clôture à claire-voie en grillage.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50m.

Dans le cas de haies plantées, l'emploi de différentes essences végétales est demandé.

- Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques pour planchers solaires, ballons solaires ou assimilés...) devront être soit posés sur le toit, soit intégrés à la volumétrie générale des toits.

La pose d'éolienne à usage domestique est interdite.

11.4 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale. Les couleurs des toitures et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation principale.

11.5 - Constructions destinées aux activités et équipements

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, bureaux, etc... devront être réalisés avec des matériaux de type pierre ou similaire, aggloméré crépis ou le bois.

11.6 - Toitures terrasses

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

ARTICLE 1AU12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.1 – Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement.
- Dans les opérations d'ensemble et les logements collectifs, le stationnement des véhicules correspondant :
 - * aux besoins des logements, doit être assuré sur la parcelle ou sur les espaces communs, sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées. Il est exigé deux emplacements pour chaque logement.
 - * aux besoins des visiteurs, doit être assuré en dehors des chaussées. Le nombre d'emplacements supplémentaires à prévoir est de un pour trois logements.
- Pour toute autre construction ou installation individuelle, le stationnement doit être assuré à raison d'un emplacement au moins par tranche de :
 - * 60m² de surface hors œuvre nette de construction à usage de bureaux, commerces, artisanat, services.
 - * 20m² de surface hors œuvre nette de construction à usage d'hébergement, de services publics ou d'intérêt collectif (établissements de santé, hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, etc...)

12.2 – La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

ARTICLE 1AU13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Sur les parcelles, les espaces libres de toutes constructions définis dans les articles 6 à 9 du règlement, doivent être non imperméabilisé et permettre l'infiltration des eaux pluviales

13.3 - Les opérations groupées (opérations ou ensembles d'habitation) auront au moins 10% de leur superficie, traités en espaces verts communs. Il est précisé que les sur-largeurs arborées, avec une largeur minimale de 3,50m, les liaisons piétonnes paysagées, seront considérées comme espace vert d'un seul tenant, elles pourront être soit latérales, soit centrales.

13.4 - Les aires de stationnement, quelles que soient leur surface, doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour **3** emplacements, répartis selon le plan de masse de l'opération. .

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone 1AU.

14.2 - La surface hors œuvre maximale autorisée sur chaque terrain est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe définie par les articles 6 à 10 ci-dessus.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

A

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation d'autre part, approuvés par le Préfet de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

RAPPELS

I - 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 des clôtures reste soumise à déclaration préalable, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichement

5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent

faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

7. Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions sur une profondeur de 50m comme prévu par l'article L.322.3 du Code Forestier.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1.1 - Toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, sauf celles autorisées dans l'article A2.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a) les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante ;

b) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

c) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :

- les gîtes ruraux, uniquement dans les constructions existantes.
- les hébergements en plein air, soumis à simple déclaration,

d) l'adaptation, la restauration, ou le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial désignés au plan de zonage,

2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

2.4 - 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.

2.7 - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.8 - Les travaux liés à la gestion et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - ACCES

a) Dispositions générales

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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

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

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

b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

3.3 - Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

2 - VOIRIE

3.4 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie de la protection civile ou de services publics.

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

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

2 – ASSAINISSEMENT

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

4.3 - Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à

la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

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

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

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

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

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

3 – EAUX PLUVIALES

4.7 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

4 – AUTRES RESEAUX

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

4.10 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques dans le périmètre des monuments historiques.

4.11 - En application de l'article L.322.3 du code forestier dans les bois classés ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L.321.6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m. de part et d'autre de la voie ; ainsi que sur les terrains situés dans les zones urbaines délimités par le P.L.U. approuvé.

4.12 - Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt peuvent imposer, dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

4.13 - Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées sera prévu tous les 500 m. en moyenne

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article A 4.4 ci-dessus doit être implantée sur un terrain d'une surface minimum de parcelle de 800 m².

5.2 - Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées suivant une marge de recul de 5m minimum de l'alignement des voies.

6.2 - Le long des routes départementales, les constructions doivent être édifiées à :

- 35m de l'axe de la RD1215, pour les constructions à usage habitations,
- 25m de l'axe de la RD1215, pour les autres types de constructions.
- 25m de l'axe des RD4 et 204, pour les constructions à usage habitations,
- 20m de l'axe des RD4 et 204, pour les autres types de constructions.
- 15m de l'axe des RD203 et 204^{E1}, pour les constructions à usage habitations,
- 10m de l'axe des RD203 et 204^{E1}, pour les autres types de constructions.
- 10m de l'axe des RD4 (à l'ouest de la RD1215), 4^{E1}, 4^{E2} et 204^{E2}, pour les constructions à usage habitations,
- 8m de l'axe des RD4 (à l'ouest de la RD1215), 4^{E1}, 4^{E2} et 204^{E2}, pour les autres types de constructions.

6.3 - Une autre implantation peut être admise dans le cas :

- de constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.
- d'extension d'une construction existante, implantée avec des retraits différents à la date de l'approbation du P.L.U., si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade sur rue

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article A 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes visés à l'article A 2 et dont la surface hors œuvre brute est inférieure à 50m².

Dans ce dernier cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

7.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

8.1 – La distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4m.

8.2 - Pour les constructions annexes, des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 6m à l'égout du toit.

10.2 - Dans le cas des bâtiments d'exploitation, la hauteur sera limitée à 12m au faitage par rapport au niveau naturel du sol (toit deux pans, pente 30%), sauf pour les éléments techniques tels que cuves et silos.

10.3 - En cas de problème technique, la hauteur de bâtiments d'exploitation pourra dépasser 12m, sous réserve que la toiture du bâtiment soit à deux pans avec une pente maxi de 30%.

10.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes :

11.1 - Bâti ancien existant

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- Le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture
- Les formes et les proportions des percements,
- Les matériaux utilisés

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.2 - Bâti contemporain

La conception, (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration, ...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels ils s'intègrent, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions,
- la forme,
- le type et la pente des toitures,
- la forme et la proportion des percements,
- la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain soit par :

- la référence à un style traditionnel, en respectant strictement les règles de composition, les proportions, les matériaux et les détails d'ornementation propres au style, auquel le projet se réfère.
- une recherche architecturale contemporaine.

11.3 - A ce titre, les constructions devront respecter les principes suivants :

- Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes minima ou par une toiture terrasse.

- Les toitures à pentes devront être couvertes de tuiles d'aspect canal ou similaire de teinte de couleur terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille ou mélangée, sauf prescriptions particulières.

- Les constructions de moins de 20m² (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire) pourront comporter une seule pente.

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts avec les mêmes matériaux les mêmes couleurs que les constructions principales

- La clôture sur voies sera à claire voie ou composées d'une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un treillage métallique. Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 1,50m.

- Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques pour planchers solaires, ballons solaires ou assimilés...) devront être soit posés sur le toit, soit intégrés à la volumétrie générale des toits.

11.4 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale. Les couleurs des toitures et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation principale.

11.5 - Constructions destinées aux activités agricoles et équipements

Les bâtiments supports d'activités agricoles devront être réalisés avec des matériaux de type pierre ou similaire, aggloméré crépis ou le bois.

11.6 - Toitures terrasses

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, panneaux solaires...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

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

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

1 - ESPACES BOISES CLASSES

13.4 - Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE IDENTIFIES CONFORMEMENT A L'ARTICLE L 123.1.7^{EME} DU CODE DE L'URBANISME.

13.5 - Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

13.6 - Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

14.1 – Sans objet.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

N

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation d'autre part, approuvés par le Préfet de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Cependant, les zones N regroupent des secteurs où se trouvent des constructions à usage d'habitations qui sont insuffisamment desservies par les réseaux et où la population résidente est composée d'agriculteurs et de personnes n'ayant aucun lien avec l'agriculture.

Elle comprend :

- un secteur Nh correspondant au hameau de Dartrat où sont autorisées les constructions nouvelles dans les derniers terrains libres en dents creuses sans développement ni renforcement des réseaux, l'extension, la réfection, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes.
- un secteur Ne, réservé à la création d'une station d'épuration,
- un secteur Nk, réservé au camping et au caravanage.
- Un secteur Ni, réservé aux activités de loisirs
- Un secteur Nes, réservé aux équipements destinés à la production d'énergies renouvelables (solaire)
- Deux secteurs Np, de protection des espaces naturels protégés.

RAPPELS

I - 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 des clôtures reste soumise à déclaration préalable, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1.

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

II - Défrichement

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

6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

7. Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions sur une profondeur de 50m comme prévu par l'article L.322.3 du Code Forestier.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux,
- 1.2 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôts, d'artisanat et de commerce,
- 1.3 - Les constructions à usage de stationnement,
- 1.4 - Les opérations à usage d'habitations, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, industriel, d'entrepôt.
- 1.5 – Les constructions nouvelles à usage agricole,
- 1.6 - Les caravanes et mobil homes isolés, les terrains de camping et de caravaning,
- 1.7 – Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- 1.8 - Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif visant la production d'énergie renouvelable solaire excepté dans les secteurs Nes.
- 1.9 - **En secteurs Np**, toutes les constructions nouvelles.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions à usage forestier.

2.2 - L'extension des constructions existantes dans la limite de 20% maximum de la surface hors œuvre nette (SHON) préexistante.

2.3 - L'extension des constructions agricoles existantes, nuisantes ou non, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à condition d'être liées à l'activité des exploitations agricoles de la zone et de satisfaire aux règles de sécurité.

2.4 - Les gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes auberges et les constructions complémentaires à l'activité agricole existante, telles que l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants ainsi que la réalisation d'une extension limitée des constructions existantes.

2.5 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel.

2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m² et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.7 - Les travaux liés à la gestion et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.

2.8 - Les équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport (chemins de randonnée, piste cyclable, parcours santé, ..), à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.

2.9 - **Dans le secteur Nh**, sont admises sous conditions :

Les constructions nouvelles à usage d'habitations ainsi que les constructions annexes isolées, sous réserve que la superficie totale de l'annexe ne dépasse pas 50m² de surface hors œuvre brute et que leur hauteur en tout point de cet annexe n'excède pas 3,50m au faîtage par rapport au niveau du sol.

L'extension des constructions existantes dans la limite de 20% maximum de la surface hors œuvre nette (SHON) préexistante.

2.10 - **Dans le secteur Nk**, sont admises sous conditions :

Les aires de stationnement de camping cars
Les constructions liés à la gestion de la zone (sanitaires, wc...).

2.11 - **Dans les secteurs Ne** les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs condition que :

- a) les aménagements ne comportant que des constructions légères liées à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels environnants.
- b) les extensions des constructions nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

2.12 - **Dans les secteurs Ni**, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, sportifs ou de loisirs à condition que :

- a) les aménagements ne comportant que des constructions légères liées à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels environnants.
- b) le programme et l'organisation des projets soient élaborés conjointement avec la commune et les services administratifs compétents.

- c) les aménagements ne portant que sur la reconstruction et/ou l'extension des équipements existants,

2.13 - **Dans les secteurs Nes**, seules les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif visant la production d'énergie renouvelable solaire, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement naturel.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, 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.

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

2. Voirie

3.3 - 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.

3.4 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie de la protection civile ou de services publics.

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

ARTICLE N4 - RESEAUX DIVERS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

2 – ASSAINISSEMENT

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

4.3 - Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

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

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

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

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

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

3 – EAUX PLUVIALES

4.7 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

4 – AUTRES RESEAUX

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

4.10 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques dans le périmètre des monuments historiques.

4.11 - En application de l'article L.322.3 du code forestier dans les bois classés ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L.321.6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m. de part et d'autre de la voie ; ainsi que sur les terrains situés dans les zones urbaines délimités par le P.L.U. approuvé.

4.12 - Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt peuvent imposer, dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

4.13 - Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées sera prévu tous les 500 m. en moyenne

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Sans objet.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées suivant une marge de recul de 5m minimum de l'alignement des autres voies.

6.2 - Le long des routes départementales, les constructions doivent être édifiées à :

- 35m de l'axe de la RD1215, pour les constructions à usage habitations,
- 25m de l'axe de la RD1215, pour les autres types de constructions.
- 25m de l'axe des RD4 et 204, pour les constructions à usage habitations,
- 20m de l'axe des RD4 et 204, pour les autres types de constructions.
- 15m de l'axe des RD203 et 204^{E1}, pour les constructions à usage habitations,
- 10m de l'axe des RD203 et 204^{E1}, pour les autres types de constructions.
- 10m de l'axe des RD4 (à l'ouest de la RD1215), 4^{E1}, 4^{E2} et 204^{E2}, pour les constructions à usage habitations,
- 8m de l'axe des RD4 (à l'ouest de la RD1215), 4^{E1}, 4^{E2} et 204^{E2}, pour les autres types de constructions.

6.3 - Une autre implantation peut être admise dans le cas :

- de constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- d'extension d'une construction existante, implantée avec des retraits différents à la date de l'approbation du P.L.U., si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade sur rue

6.4 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 10m des berges des ruisseaux.

6.5 - Il n'est pas fixé de règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article N 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes visés à l'article N 2 et dont la surface hors œuvre brute est inférieure à 50m².

7.2 - Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

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

8.1 - Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 5 mètres en tout point des constructions à l'exception des avant-toits, ainsi qu'au droit des emplacements des tentes et de caravanes.

8.2 - Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol (hors avant toit).

Non réglementé

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 4m à l'acrotère.
En secteur Nes, La hauteur des constructions ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère.

10.2 - Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes :

11.1 - Bâti ancien existant

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- Le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture
- Les formes et les proportions des percements,
- Les matériaux utilisés

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.2 - Bâti contemporain

La conception, (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration, ...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien

ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels ils s'intègrent, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions,
- la forme,
- le type et la pente des toitures,
- la forme et la proportion des percements,
- la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain soit par :

- la référence à un style traditionnel, en respectant strictement les règles de composition, les proportions, les matériaux et les détails d'ornementation propres au style, auquel le projet se réfère.
- une recherche architecturale contemporaine.

11.3 - A ce titre, les constructions devront respecter les principes suivants :

- Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes minima ou par une toiture terrasse.

- Les toitures à pentes devront être couvertes de tuiles d'aspect canal ou similaire de teinte de couleur terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille ou mélangée, sauf prescriptions particulières.

- Les constructions de 20m² (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire) pourront comporter une seule pente.

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts avec les mêmes matériaux les mêmes couleurs que les constructions principales

- La clôture sur voies sera à claire voie ou composées d'une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un treillage métallique. Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 1,50m. En Secteur Nes, les clôtures auront une hauteur maximale de 2m.

- Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques pour planchers solaires, ballons solaires ou assimilés...) devront être soit posés sur le toit, soit intégrés à la volumétrie générale des toits.

11.4 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale. Les couleurs des toitures et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation principale.

11.5 - Constructions destinées aux activités et équipements

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, bureaux, etc... devront être réalisés avec des matériaux de type pierre ou similaire, aggloméré crépis ou le bois.

11.6 - Toitures terrasses

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, panneaux solaires...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1. Normes

12.2 - Il doit être aménagé au moins pour les constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement par logement.

2. Mode de réalisation

12.3 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2 - L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus 100m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Cette disposition ne s'applique pas aux cours des exploitations agricoles ou sylvicoles existantes ou à créer.

13.3 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.4 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse et non caduque faisant appel aux essences locales.

13.5 - Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1 7° et portés sur les plans sont à protéger ou à mettre en valeur.

ESPACES BOISES CLASSES

13.6 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.7 - En conséquence ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

13.8 - Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L.130.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 – Sans objet.