



39, rue Furtado  
33800 BORDEAUX  
Tél : 05 56 31 46 46  
Fax : 05 56 31 40 77  
e-mail : erea@erea-conseil.fr

**D. NOËL**

architecture & urbanisme

architecte d.p.l.g. - urbaniste o.p.q.u.  
coordonnateur Sécur. Protect. Santé. niv 2

95 rue du Palais Gallien  
33000 BORDEAUX  
Tél : 05 56 48 48 05  
Fax : 05 56 52 14 01  
e-mail : d.noel.archi.bx@wanadoo.fr

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## COMMUNE DE CANEJAN



PIECE N°4.0

## REGLEMENT D'URBANISME

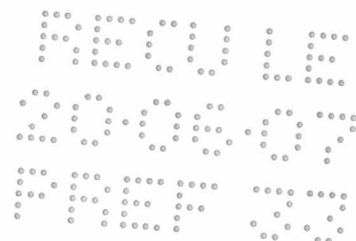
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal n°55/2007 du 18 juin 2007 approuvant le PLU

Le Maire,  
**Bernard GARRIGOU**



REVISION ARRÊTÉE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 19 JUIN 2006

REVISION APPROUVÉE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 18 JUIN 2007



VILLE DE CANÉJAN

## PLAN LOCAL D'URBANISME

*Règlement d'urbanisme*

**erea**

39 rue Furtado,  
33800 BORDEAUX  
tél. : 05 56 31 46 46  
fax : 05 56 31 40 77  
e-mail : [erea@erea-conseil.fr](mailto:erea@erea-conseil.fr)  
internet : [www.erea-conseil.fr](http://www.erea-conseil.fr)

**Dominique NOËL**

95, rue du Palais Gallien  
33000 BORDEAUX  
tél. : 05 56 48 48 05  
Fax : 05 56 48 48 04  
e-mail : [d.noel.archi.bx@wanadoo.fr](mailto:d.noel.archi.bx@wanadoo.fr)

# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>8</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	9
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	21
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	32
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY .....	43
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ .....	51
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....</b>	<b>59</b>
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	60
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy .....	63
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUy .....	71
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>74</b>
CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	75
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>84</b>
CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	85





REVUE  
2000-05  
1997-00

## TITRE I

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CANÉJAN.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATIONS DES SOLS

### 1. Règlement national d'urbanisme :

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles R. 111-2 à R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14.2, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables.

### 2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- a) Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de PLU.
- b) Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :
  - Les périmètres sensibles.
  - Les zones d'aménagement différé.
  - Le droit de préemption urbain.
  - Les zones de préemption départementales.
- c) La loi dite "paysages" : loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- d) La loi n° 95-101 du 2 février 1995 - Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux autoroutes et aux voies à grande circulation.
- e) Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans.
  - Selon l'article L. 315-2 du Code de l'Urbanisme, "lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir".
  - Les lotissements ayant conservé leur règlement propre sont portés dans le dossier des annexes : "la liste des lotissements".

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

1. Les zones urbaines "U" (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Chapitre I. : Zone UA + secteur UAa
- Chapitre II. : Zone UB + secteur UBa
- Chapitre III. : Zone UC + secteurs UCa et UCb
- Chapitre IV. : Zone UY + secteurs UYa et UYh
- Chapitre V. : Zone UZ

2. Les zones à urbaniser "AU" (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Ces zones sont :

- Chapitre VI. : Zone 2AU
- Chapitre VII. : Zone 1AU
- Chapitre IIIV. : Zone 2AU

3. Les zones agricoles "A" (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

- Chapitre IX. : Zone A.

4. Les zones naturelles et forestières à protéger "N" (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ces zones sont :

- Chapitre X. : Zone N + secteurs Na, Nb, Nh et Nu.

Par ailleurs, le document graphique délimite, en bordure de certains axes des secteurs soumis à des nuisances de bruit, pour lesquels des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit s'imposent, en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté 30 mai 1996 relatif aux modalités d'isolement acoustiques des constructions dans les secteurs concernés. Les dispositions retenues pour le département de la Gironde, selon l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2003, sont reportées sur le document graphique.

Il détermine également :

**- Des emplacements réservés :**

Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement, dans le respect des objectifs de mixité sociale<sup>1</sup> et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques figurant dans les annexes au présent dossier : plans 5.e et 5.f de ce même dossier.

**- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer :**

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques de zonage.

**- Des plantations et éléments à mettre en valeur** (en application des articles L. 123-1-7 et R. 123-11-h).

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

### 1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La nature du sol.
- La configuration des terrains.
- Le caractère des constructions avoisinantes.

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

<sup>1</sup> Notons toutefois que, conformément à l'article R. 123-12 du Code de l'Urbanisme, cette dernière disposition n'est utilisable que dans les zones urbaines.

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



## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE UA

*Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*Cette zone à caractère central d'habitat est marquée par la présence de services, d'activités tertiaires et commerciales, où les bâtiments sont construits en majeure partie, en ordres continu, semi-continu et secondairement en discontinu.*

*Elle s'applique aux deux secteurs centraux de la commune de Canéjan : le bourg et La House.*

*Les constructions devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante, préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.*

*À La House, les plus importants des hameaux anciens de la commune, **un secteur UAa** permet le respect des formes traditionnelles, notamment pour ce qui est des hauteurs des constructions à édifier.*

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **Rappels :**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaire à l'activité agricole et forestière selon l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU sont soumis à autorisation selon l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.
6. Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement situées à l'intérieur des périmètres d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'Environnement.

## **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- c) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- d) Les dépôts de déchets et matériaux de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, exceptés les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tri sélectif.
- e) La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., implantés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, qui ne sont pas liés aux constructions et aux parkings souterrains.
- g) Les carrières et gravières.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :**

- a) Toute opération d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) à maîtrise d'ouvrage publique ou privée de plus de 10 logements doit comporter au minimum soit 30 % de logements sociaux, soit 30 % de SHON réservée à des logements sociaux.
- b) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- c) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) et sous réserve des dispositions de l'article UA 1.
- d) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics de toute nature ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

## SECTION II

### CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1. ACCES**

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une longueur supérieure à **75 mètres** (bande d'accès) et une largeur inférieure à **3,50 mètres**, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

Un accès ne peut desservir plus de deux logements.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

##### **2. VOIRIE**

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

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

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation, devront avoir au minimum **10 mètres** d'emprise et **6 mètres** de chaussée :

- Un trottoir sera réservé aux piétons (largeur de 1,5 mètres minimum).
- L'autre trottoir sera mixte piétons/cycles (largeur de 2,5 mètres minimum).

Toutefois, la largeur de la chaussée pourra être réduite à **5 mètres** et l'emprise à **8 mètres** si la nature de l'opération le justifie.

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement conforme aux croquis joints en annexe à la fin du présent règlement et sont limitées à une longueur maximale de **150 mètres**.

*Nota : les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.*

## ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

### 2. ASSAINISSEMENT

#### *a) Eaux usées*

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

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

#### *b) Eaux pluviales*

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

### 3. RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

Pour tout lotissement ou groupe d'habitations de plus de 20 foyers, il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence, ou tout au moins, de réaliser la partie génie civil de ce réseau. Cette disposition est obligatoire lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement dudit lotissement ou groupe d'habitations.

## ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimums suivants par rapport aux voies et emprises, publiques et privées, existantes, à modifier ou à créer :

a) De **6 mètres** par rapport à l'alignement des Routes Départementales, ainsi que du chemin de La House (VC n° 2), du chemin Salvador Allende.

b) De **4 mètres** par rapport à l'alignement des Voies Communales.

2. Aucune construction ne sera implantée à moins de **20 mètres** des berges des ruisseaux.

3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

a) Si les constructions existantes sur le terrain ou sur une des parcelles mitoyennes, sont déjà implantées suivant un recul différent, et notamment dans le cas de "dent creuse" et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie. La limite d'implantation peut alors être celle des constructions existantes.

b) Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies : dans ce cas, le recul des constructions n'est calculé qu'à partir de la seule voie sur laquelle est aménagé l'accès au terrain.

c) À l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.L.U., pour tenir compte des règles d'urbanisme fixées par les règlements de ces lotissements.

d) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

e) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 1. LIMITES LATÉRALES ABOUTISSANT AUX VOIES

Les constructions sont implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu :

#### a) *Constructions en ordre continu*

Les constructions sont implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, à l'intérieur d'une bande de constructibilité de **16 mètres** mesurée à partir du recul prévu à l'article UA 6.

Au-delà de cette bande seule l'implantation en ordre discontinu est autorisée. Dans ce cas, le recul sur la limite séparative sera au moins égal à la mi-hauteur prise à l'égout du toit de la construction la plus proche de la limite et ne sera pas inférieure à **3,50 mètres**.

### **b) Constructions en ordre semi-continu**

À l'intérieur de la bande de constructibilité de **16 mètres** mesurée à partir du recul prévu à l'article UA 6, les constructions sont implantées en ordre semi-continu sur une des limites latérales et à une distance au moins égale à la mi-hauteur prise à l'égout du toit de la construction la plus proche de la limite avec un minimum de **3,50 mètres** de l'autre limite latérale.

Au-delà de cette bande seule l'implantation en ordre discontinu est autorisée. Dans ces cas, le recul sur la limite séparative sera au moins égal à la mi-hauteur prise à l'égout du toit de la construction la plus proche de la limite et ne sera pas inférieur à **3,50 mètres**.

### **c) Constructions en ordre discontinu**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites latérales sera au moins égal à la mi-hauteur prise à l'égout du toit de la construction la plus proche de la limite et ne sera pas inférieur à **3,50 mètres**.

## **2. LIMITES SEPARATIVES DE FOND N'ABOUTISSANT PAS AUX VOIES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives sera au moins égal à la mi-hauteur prise à l'égout du toit de la construction la plus proche de la limite et ne sera pas inférieur à **3,50 mètres**.

## **3. TOUTEFOIS DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE ADMISES :**

- a) Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone avec les zones mitoyennes (UB ou UC), le recul minimum imposé sera alors celui défini par le règlement de la zone mitoyenne.
- b) En limites séparatives ou à moins de 3,50 mètres de celles-ci, dans le cas d'annexes isolées, à l'extérieur de la bande des 16 mètres sous réserve que la superficie totale de ces différentes annexes ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> et que la hauteur mesurée sur cette limite n'excède pas **3,50 mètres** au faîtage.  
Dans le cas où une limite séparative de fond de parcelle donne sur une voie publique, le recul des annexes isolées se calcule alors uniquement à partir de l'alignement sur la voie en façade.
- c) En limites séparatives, à l'extérieur de la bande des 16 mètres, si la construction nouvelle est accolée à une construction existant sur la parcelle voisine.
- d) Pour les piscines, qui seront implantées à **2 mètres minimum** de toutes limites séparatives, la distance étant mesurée au bord du bassin.
- e) Pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., **strictement sur les emprises anciennes** et sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.
- f) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la mi-hauteur prise à l'égout du toit de la plus haute construction avec un minimum de **3,50 mètres**.

## 2. Toutefois, une distance moins importante peut être admise :

- a) Pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.
- b) Pour les ensembles d'habitations et les annexes, sous réserve que leur implantation ne compromette pas le bon éclairage des pièces.
- c) Pour les **piscines**, qui seront implantées librement au regard des constructions existantes sur la parcelle.
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions principales est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

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

### 2. NORMES DE HAUTEUR

- a) Dans la **zone UA**, proprement dite du bourg, la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **6 mètres** mesurée à l'égout du toit.  
Cette hauteur pourra être portée à **9 mètres maximum** pour les immeubles collectifs.
- b) Dans le **secteur UAa** la hauteur de toutes constructions à édifier ne peut excéder **6 mètres** mesurée à l'égout du toit.
- c) La hauteur au faîtage des annexes implantées à 3,50 mètres ou plus des limites séparatives ne peut excéder **4,50 mètres**.
- d) La hauteur au faîtage des annexes implantées en limites séparatives ou à moins de 3,50 mètres de celles-ci ne peut excéder **3,50 mètres**.

### 3. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour les équipements d'infrastructure, de superstructure ou les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, etc...), dans la limite d'une hauteur maximale de 15 mètres.
- c) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit et sous réserve de ne pas

être située dans un emplacement réservé ou frappée par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. PRINCIPE GENERAL**

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

Les constructions et les extensions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

### **2. TOITURES**

- Les constructions doivent être couvertes avec au minimum deux pentes d'une inclinaison comprise entre 25% et 45%. Une pente plus importante sera admise pour des éléments d'architecture traditionnelle, additionnels à la construction principale tels que tours / pigeonniers.
- Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou à la limite mitoyenne.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour assurer une articulation avec une toiture traditionnelle, à condition que leur surface n'excède pas 30 % de la superficie totale des toitures.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles de couleur terre cuite rouge naturelle ou vieillie avec des nuances possibles. Pour les parties de toiture en pente plus forte, la petite tuile plate terre cuite sera autorisée.
- Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant le développement durable.
- Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin, etc., doivent être, soit couverts exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert, soit en tuiles de Marseille, soit en matériau imitant la tuile. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation.
- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

### **3. MURS**

- Sont interdits :
  - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
  - Les murs et revêtements en tôle pour les constructions à usage d'habitations et les annexes (garages, chais, abris de jardin...).
- En parement extérieur des façades, les matériaux à utiliser seront :

- Enduits : voir palette communale.
- Béton : voir palette communale.
- Pierres : maçonnerie en pierre de taille
- Bois : ils pourront recevoir une protection non opaque de type vernis, lasures ou être teintés.  
Voir palette communale.

#### 4. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF, PUBLIQUES OU PRIVEES

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement.

Une architecture contemporaine est autorisée dont l'aspect peut être différent de ce qui est autorisé dans la zone pour les autres types de construction.

Des formes et des matériaux autres pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques décrits dans le volet paysagé du permis de construire.

Les toitures plates ou courbes pourront être admises. Les façades tout verre ou recouvertes de bardage, de carrelages, seront autorisées.

#### 5. CLOTURES

Les clôtures sur voie et espaces publics ne devront pas excéder une hauteur de **1,60 mètres** mesurée à partir du sol naturel et seront traitées comme suit :

- Soit de simples grilles ou grillages doublés ou non d'une haie vive.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de **0,50 mètres** surélevé de grille, grillage, bardage ou claustra.
- Soit d'un mur plein enduit comme la construction principale d'une hauteur maximum de **1,20 mètres**.

Toutefois, une hauteur de **2,50 mètres** maximum par rapport au sol naturel, pourra être autorisée si le terrain se situe à proximité d'une voie à forte circulation ou d'un chemin très fréquenté par les piétons.

Tous autres procédés occultants (type brande, canisse, toile synthétique...) ne peuvent être autorisés que de manière provisoire.

### ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

**1. Le stationnement des véhicules** des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### 2. NORMES

##### *a) Nombre de places de stationnement automobile*

Constructions à usage d'habitation individuelle	2 places par logement.
---	------------------------

<b>Constructions à usage d'habitat collectif</b>	le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au double du nombre de logements. Au nombre obtenu il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 3 logements.
<b>Constructions à usage industriel ou artisanal</b>	1 place de stationnement par <b>80 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher hors œuvre nette.
<b>Constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé)</b>	1 place de stationnement par <b>20 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher hors œuvre nette.
<b>Constructions à usage commercial</b>	3 places de stationnement par <b>100 m<sup>2</sup></b> de surface de vente
<b>Constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurants</b>	1 place par chambre, lorsque le nombre de chambres est supérieur ou égal à 8. En deçà : non réglementé.  1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant lorsque celle-ci est supérieure à 30 m <sup>2</sup> .
<b>Établissements de santé</b>	1 place de stationnement pour 2 lits.
<b>Ensembles de logements pour personnes âgées</b>	- S'ils comptent moins de 30 logements ou chambres, 1 place par 70 m <sup>2</sup> de surface de planche hors œuvre nette, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.  - S'ils comptent au moins 30 logements ou chambres, 1 place par 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et une place par 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette pour les logements ou chambres supplémentaires.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la Surface Hors Œuvre Nette nouvelle créée.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les nombres fixées ci-dessus.

#### ***b) Dimensions minimales des places de stationnement automobile***

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

#### ***c) Prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux***

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles L. 421.3 et R. 111.4 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

#### ***d) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés***

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

### **3. MODE DE REALISATION**

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement dans son environnement immédiat.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés.
2. Les opérations groupées (lotissements ou ensembles d'habitation) auront au moins 10 % de leur superficie, traités en espaces verts communs dont 50 % seront d'un seul tenant.
3. Les aires de stationnement **de plus 100 m<sup>2</sup>** doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
4. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.
5. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.
6. Le plan de masse du permis de construire précisera les dispositions prises (arbres existants, arbres plantés, haies, etc...).
7. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION III**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

1. Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est limité à **1**.
2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. En application de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient

d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

4. En application de l'article L. 127-1 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal, le dépassement de la norme résultant de l'application du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20 % de ladite norme et dans le respect des autres règles du P.L.U., sous réserve que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat et que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas le montant fixé par décret en Conseil d'Etat.





## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### CARACTERE DE LA ZONE UB

*Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*Elle correspond principalement aux différents lotissements qui se sont progressivement constitués autour du bourg de Canéjan.*

*En outre, un secteur a été délimité, le **secteur UBa**, couvrant l'ensemble d'habitations de Barbicadgde et celui de l'allée du Petit Arcachon où la densité est plus forte*

#### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaire à l'activité agricole et forestière selon l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU sont soumis à autorisation selon l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.
6. Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement situées à l'intérieur des périmètres d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'Environnement.

## **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- c) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- d) Les dépôts de déchets et matériaux de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, exceptés les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tri sélectif.
- e) La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., implantés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, qui ne sont pas liés aux constructions et aux parkings souterrains.
- g) Les carrières et gravières.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :**

- a) Toute opération d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) à maîtrise d'ouvrage publique ou privée de plus de 10 logements doit comporter au minimum soit 30 % de logements sociaux, soit 30 % de SHON réservée à des logements sociaux.
- b) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- c) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) et sous réserve des dispositions de l'article UB 1.
- d) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics de toute nature ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1. ACCES**

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une longueur supérieure à **75 mètres** (bande d'accès) et une largeur inférieure à **3,50 mètres**, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

Un accès ne peut desservir plus de deux logements.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

##### **2. VOIRIE**

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

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

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation, devront avoir au minimum **10 mètres** d'emprise et **6 mètres** de chaussée :

- Un trottoir sera réservé aux piétons (largeur de 1,5 mètres minimum).
- L'autre trottoir sera mixte piétons/cycles (largeur de 2,5 mètres minimum).

Toutefois, la largeur de la chaussée pourra être réduite à **5 mètres** et l'emprise à **8 mètres** si la nature de l'opération le justifie.

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de **retournement** conforme aux **croquis joints en annexe** à la fin du présent règlement et sont limitées à une longueur maximale de **150 mètres**.

**Allées piétonnières** : toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre de **2,5 mètres**.

*Nota : les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.*

## **ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS**

### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### ***a) Eaux usées***

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

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

#### ***b) Eaux pluviales***

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

### **3. RESEAUX DIVERS**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

Pour tout lotissement ou groupe d'habitations de plus de 20 foyers, il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence, ou tout au moins, de réaliser la partie génie civil de ce réseau. Cette disposition est obligatoire lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement dudit lotissement ou groupe d'habitations.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies et emprises, publiques et privées, existantes, à modifier ou à créer :

a) De **6 mètres** par rapport à l'alignement des Routes Départementales et du chemin Salvador Allende.

b) De **4 mètres** par rapport à l'alignement des autres Voies Communales.

2. Aucune construction ne sera implantée à **moins de 20 mètres** des berges des ruisseaux.

3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

a) Si les constructions existantes sur le terrain ou sur une des parcelles mitoyennes, sont déjà implantées suivant un recul différent, et notamment dans le cas de "dent creuse" et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie. La limite d'implantation peut alors être celle des constructions existantes.

b) Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies : dans ce cas, le recul des constructions n'est calculé qu'à partir de la seule voie sur laquelle est aménagé l'accès au terrain.

c) A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.L.U., pour tenir compte des règles d'urbanisme fixées par les règlements de ces lotissements.

d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

e) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1. LIMITES LATÉRALES ABOUTISSANT AUX VOIES**

Les constructions sont implantées en ordre semi continu ou discontinu en UBa et en ordre discontinu en UB.

#### ***a) Constructions en ordre semi-continu***

À l'intérieur de la bande de constructibilité de **16 mètres** mesurée à partir du recul prévu à l'article UB 6, les constructions sont implantées en ordre semi-continu sur une des limites latérales et à une distance au moins égale à la mi-hauteur prise à l'égout du toit de la construction la plus proche de la limite avec un minimum de **3,50 mètres** de l'autre limite latérale.

Au-delà de cette bande seule l'implantation en ordre discontinu est autorisée. Dans ces cas, le recul sur la limite séparative sera au moins égal à la mi-hauteur prise à l'égout du toit de la construction la plus proche de la limite et ne sera pas inférieur à **3,50 mètres**.

#### ***b) Constructions en ordre discontinu***

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites latérales sera au moins égal à la mi-hauteur prise à l'égout du toit de la construction la plus proche de la limite et ne sera pas inférieur à **3,50 mètres**.

### **2. LIMITES SEPARATIVES DE FOND N'ABOUTISSANT PAS AUX VOIES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives sera au moins égal à la mi-hauteur prise à l'égout du toit de la construction la plus proche de la limite et ne sera pas inférieur à **3,50 mètres**.

### 3. TOUTEFOIS DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE ADMISES :

- a) **En limites séparatives**, ou à moins de 3,50 mètres de celles-ci, dans le cas d'annexes isolées, à l'extérieur de la bande des 16 mètres sous réserve que la superficie totale de ces différentes annexes ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> et que la hauteur mesurée sur cette limite n'excède pas **3,50 mètres** au faîtage.
- b) **En limites séparatives**, ou à moins de 3,50 mètres de celles-ci, en UB, dans le cas d'un garage ou d'un auvent, dans la bande des 16 mètres, sous réserve que leur superficie ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> et que la hauteur mesurée au faîtage de l'extension n'excède pas **3,50 mètres**.
- c) **En limites séparatives**, à l'extérieur de la bande des 16 mètres, si la construction nouvelle est accolée à une construction existant sur la parcelle voisine.
- d) À l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.L.U., pour tenir compte des règles d'urbanisme fixées par les règlements de ces lotissements.
- e) Pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., **strictement sur les emprises anciennes** et sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.
- f) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

### ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins égale à la demie-hauteur prise à l'égout du toit de la plus haute construction avec un minimum de **4 mètres**.

#### 2. Toutefois, une distance moins importante peut être admise :

- a) Pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.
- b) Pour les ensembles d'habitations et les annexes, sous réserve que leur implantation ne compromette pas le bon éclairage des pièces.
- c) Pour les **piscines**, qui seront implantées librement au regard des constructions existantes sur la parcelle.
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

### ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1. La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder :

- a) **40 %** uniquement en **secteur UBa**, lorsque la construction est en ordre semi-continu.
- b) **35 %** en ordre discontinu.

## 2. Toutefois, une emprise supérieure peut être admise :

- a) Pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.
- b) À l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.L.U., pour tenir compte des règles d'urbanisme fixées par les règlements de ces lotissements.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions principales est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux. Pour les constructions annexes, elle est calculée au faîtage.

### 2. NORMES DE HAUTEUR

- a) La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **6 mètres** mesurée à l'égout du toit.
- b) La hauteur au faîtage des annexes implantées à **3,50 mètres ou plus** des limites séparatives ne peut excéder **4,50 mètres**.
- c) La hauteur au faîtage des annexes implantées en limites séparatives **ou à moins de 3,50 mètres de celles-ci** ne peut excéder **3,50 mètres**.

### 3. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour les équipements d'infrastructure, de superstructure ou les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, etc.), dans la limite d'une hauteur maximale de 15 mètres.
- c) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.
- d) Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté 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

### 1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

Les constructions et les extensions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

### 2. TOITURES

- Les constructions doivent être couvertes avec au minimum deux pentes d'une inclinaison comprise entre 25% et 45%. Une pente plus importante sera admise pour des éléments d'architecture traditionnelle, additionnels à la construction principale tels que tours / pigeonniers.

- Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou à la limite mitoyenne.

- Les toitures terrasses sont autorisées pour assurer une articulation avec une toiture traditionnelle, à condition que leur surface n'excède pas 30 % de la superficie totale des toitures.

- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles de couleur terre cuite rouge naturelle ou vieillie avec des nuances possibles. Pour les parties de toiture en pente plus forte, la petite tuile plate terre cuite sera autorisée.

- Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant le développement durable.

- Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin, etc., doivent être, soit couverts exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert, soit en tuiles de Marseille, soit en matériau imitant la tuile. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation.

- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

### 3. MURS

- Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

- Les murs et revêtements en tôle pour les constructions à usage d'habitations et les annexes (garages, chais, abris de jardin...).

- En parement extérieur des façades, les matériaux à utiliser seront :

- Enduits : voir palette communale.

- Béton : voir palette communale.

- Pierres : maçonnerie en pierre de taille.

- Bois : ils pourront recevoir une protection non opaque de type vernis, lasures ou être teintés. Voir palette communale.

#### 4. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF, PUBLIQUES OU PRIVEES

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement.

Une architecture contemporaine est autorisée dont l'aspect peut être différent de ce qui est autorisé dans la zone pour les autres types de construction.

Des formes et des matériaux autres pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques décrits dans le volet paysagé du permis de construire.

Les toitures plates ou courbes pourront être admises. Les façades tout verre ou recouvertes de bardage, de carrelages, seront autorisées.

#### 5. CLOTURES

Les clôtures sur voie et espaces publics ne devront pas excéder une hauteur de **1,60 mètres** mesurée à partir du sol naturel et seront traitées comme suit :

- Soit de simples grilles ou grillages doublés ou non d'une haie vive.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de **0,50 mètres** surélevé de grille, grillage, bardage ou claustra.
- Soit d'un mur plein enduit comme la construction principale d'une hauteur maximum de **1,20 mètres**.

Toutefois, une hauteur de **2,50 mètres** maximum par rapport au sol naturel, pourra être autorisée si le terrain se situe à proximité d'une voie à forte circulation ou d'un chemin très fréquenté par les piétons.

Tous autres procédés occultants (type brande, canisse, toile synthétique...) ne peuvent être autorisés que de manière provisoire.

### ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

**1. Le stationnement des véhicules** des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### 2. NORMES

##### a) Nombre de places de stationnement automobile

Constructions à usage d'habitation individuelle	2 places par logement.
Constructions à usage d'habitat collectif	Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au double du nombre de logements. Au nombre obtenu il convient d'ajouter <b>1</b> place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 3 logements.

<b>Constructions à usage industriel ou artisanal</b>	<b>1</b> place de stationnement par <b>80 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher hors œuvre nette.
<b>Constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé)</b>	<b>1</b> place de stationnement par <b>20 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher hors œuvre nette.
<b>Constructions à usage commercial</b>	<b>3</b> places de stationnement par <b>100 m<sup>2</sup></b> de surface de vente
<b>Constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurants</b>	<b>1</b> place par chambre. <b>1</b> place par 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant.
<b>Établissements de santé</b>	<b>1</b> place de stationnement pour 2 lits.
<b>Ensembles de logements pour personnes âgées</b>	- S'ils comptent moins de 30 logements ou chambres, <b>1</b> place par 70 m <sup>2</sup> de surface de planche hors œuvre nette, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.  - S'ils comptent au moins 30 logements ou chambres, <b>1</b> place par 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et <b>1</b> place par 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette pour les logements ou chambres supplémentaires.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la Surface Hors Œuvre Nette nouvelle créée.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les nombres fixées ci-dessus.

#### ***b) Dimensions minimales des places de stationnement automobile***

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

#### ***c) Prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux***

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles L. 421.3 et R. 111.4 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

#### ***d) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés***

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

### 3. MODE DE REALISATION

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

#### ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés.
2. Les opérations groupées (lotissements ou ensembles d'habitation) auront au moins 10 % de leur superficie, traités en espaces verts communs dont 50 % seront d'un seul tenant.
3. Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
4. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.
5. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.
6. Le plan de masse du permis de construire précisera les dispositions prises (arbres existants, arbres plantés, haies, etc...).
7. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

### SECTION III

#### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

1. Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est limité à :
  - **0.35** pour les constructions en ordre semi-continu en secteur UBa.
  - **0.30** pour les constructions en ordre discontinu dans toute la zone UB.
2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. En application de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.
4. En application de l'article L. 127-1 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal, le dépassement de la norme résultant de l'application du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20 % de ladite norme et dans le respect des autres règles du P.L.U., sous réserve que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat et que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas le montant fixé par décret en Conseil d'Etat.





## CHAPITRE 3

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE UC

*Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*Elle correspond, d'une part, à l'extension spontanée du bourg de Canéjan, entre le bourg et l'autoroute A 63 et, d'autre part, à celle entourant le hameau de la House.*

*Le tissu urbain y est peu dense (bâti en discontinu) et constitué essentiellement d'habitations pavillonnaires et de quelques bâtiments ruraux plus anciens.*

**Deux secteurs** ont, en outre, été définis :

- Un **secteur UCa** sur les terrains de la maison de convalescence de l'Ajoncière et ceux de la maison de retraite de "La Braneyre" présentant les caractéristiques des équipements sanitaires et des bâtiments de plusieurs niveaux.

- Un **secteur UCb** correspondant aux immeubles de grande hauteur de l'ancienne ZAC de la House.

### SECTION I

## NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière selon l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU sont soumis à autorisation selon l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.
6. Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement situées à l'intérieur des périmètres d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'Environnement.

## ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, auxquelles s'ajoutent **dans le secteur UCa**, les constructions nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier et à l'artisanat.
- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- c) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- d) Les dépôts de déchets et matériaux de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- e) La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., implantés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, qui ne sont pas liés aux constructions et aux parkings souterrains.
- g) Les carrières et gravières.

## ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

- a) Toute opération d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) à maîtrise d'ouvrage publique ou privée de plus de 10 logements doit comporter au minimum soit 30 % de logements sociaux, soit 30 % de SHON réservée à des logements sociaux.
- b) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- c) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) et sous réserve des dispositions de l'article UC 1.  
**Dans le secteur UCb**, cette disposition est obligatoire : après destruction par un sinistre, la reconstruction des bâtiments existants se fera obligatoirement à l'identique.
- d) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics de toute nature ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment :

réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

- e) Dans le **secteur UCa**, la création et l'extension de constructions ou d'installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des établissements hospitaliers et assimilés (y compris les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de ces établissements).

## **SECTION II**

### **CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1. ACCES**

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une longueur supérieure à **75 mètres** (bande d'accès) et une largeur inférieure à **3,50 mètres**, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

Un accès ne peut desservir plus de deux logements.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

##### **2. VOIRIE**

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

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

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation, devront avoir au minimum **10 mètres** d'emprise et **6 mètres** de chaussée :

- Un trottoir sera réservé aux piétons (largeur de 1,5 mètres minimum).
- L'autre trottoir aura une vocation mixte piétons/cycles (largeur de 2,5 mètres minimum).

Toutefois, la largeur de la chaussée pourra être réduite à **5 mètres** et l'emprise à **8 mètres** si la nature de l'opération le justifie.

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de **retournement** conforme aux **croquis joints en annexe** à la fin du présent règlement et sont limitées à une longueur maximale de **150 mètres**.

**Allées piétonnières :** toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre de 2,5 mètres.

*Nota : les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.*

## ARTICLE UC 4 - RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

### 2. ASSAINISSEMENT

#### *a) Eaux usées*

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

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne (disposition de la Mission Inter-Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur, notamment aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

#### *b) Eaux pluviales*

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

### 3. RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

Pour tout lotissement ou groupe d'habitations de plus de 20 foyers, il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence, ou tout au moins, de réaliser la partie génie civil de ce réseau. Cette disposition est obligatoire lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement dudit lotissement ou groupe d'habitations.

## ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

**2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies et emprises, publiques et privées, existantes, à modifier ou à créer :

- a) Hors agglomération, de **100 mètres** pour les constructions à usage d'habitation et **40 mètres** pour les autres constructions, par rapport à l'axe de l'autoroute A 63.
- b) En agglomération, de **50 mètres** pour les constructions à usage d'habitation et **30 mètres** pour les autres constructions, par rapport à l'axe de l'autoroute A 63.
- c) De **35 mètres** par rapport à l'axe de la RD 1010, hors agglomération.
- d) De **6 mètres** par rapport à l'alignement de la RD 1010, en agglomération, et du Chemin de la House (VC n° 2).
- e) De **4 mètres** par rapport à l'alignement des autres Voies Communales.

2. Aucune construction ne sera implantée à **moins de 20 mètres** des berges des ruisseaux.

3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) Si les constructions existantes sur le terrain ou sur une des parcelles mitoyennes, sont déjà implantées suivant un recul différent, et notamment dans le cas de "dent creuse" et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie. La limite d'implantation peut alors être celle des constructions existantes.
- b) Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies : dans ce cas, le recul des constructions n'est calculé qu'à partir de la seule voie sur laquelle est aménagé l'accès au terrain.
- c) A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.L.U., pour tenir compte des règles d'urbanisme fixées par les règlements de ces lotissements.
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions doivent être implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à **4 mètres**.

2. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- a) En **limites séparatives**, ou à moins de **4 mètres** de celles-ci, dans le cas d'annexes isolées, à l'extérieur de la bande des 16 mètres sous réserve que la superficie totale de ces différentes annexes ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> et que la hauteur mesurée sur cette limite n'excède pas **3,50 mètres** au faîtage.

- b) À l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.L.U., pour tenir compte des règles d'urbanisme fixées par les règlements de ces lotissements.
- c) Pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.
- d) Pour les **piscines**, qui seront implantées à 4 mètres minimum de toutes limites séparatives, la distance étant mesurée au bord du bassin.
- e) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins égale à la demie-hauteur prise à l'égout du toit de la plus haute construction avec un minimum de **4 mètres**.

2. Toutefois, une distance moins importante peut être admise :

- a) Pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.
- b) Pour les ensembles d'habitations et les annexes, sous réserve que leur implantation ne compromette pas le bon éclairage des pièces.
- c) Pour les **piscines**, qui seront implantées librement au regard des constructions existantes sur la parcelle.
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

1. La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder :

- a) **30 %** dans la **zone UC** proprement dite.
- b) **50 %** en **secteur UCa**.
- c) Non réglementé en **secteur UCb**.

2. Toutefois, une emprise supérieure peut être admise :

- a) Pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de

ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

- b) À l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.L.U., pour tenir compte des règles d'urbanisme fixées par les règlements de ces lotissements.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions principales est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux. Pour les constructions annexes, elle est calculée au faîtage.

### 2. NORMES DE HAUTEUR

- a) La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **6 mètres** mesurée à l'égout du toit. Dans le **secteur UCa**, celle-ci est portée à **9 mètres**. Dans le **secteur UCb**, en cas de reconstruction après sinistre, la hauteur initiale des immeubles pourra être conservée.
- b) La hauteur au faîtage des annexes implantées à **4 mètres ou plus** des limites séparatives ne peut excéder **4,50 mètres**.
- c) La hauteur au faîtage des annexes implantées en limites séparatives **ou à moins de 4 mètres de celles-ci** ne peut excéder **3,50 mètres**.

### 3. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour les équipements d'infrastructure, de superstructure ou les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, etc), dans la limite d'une hauteur maximale de 15 mètres.
- c) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

Les constructions et les extensions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

## **2. TOITURES**

- Les constructions doivent être couvertes avec au minimum deux pentes d'une inclinaison comprise entre 25% et 45%. Une pente plus importante sera admise pour des éléments d'architecture traditionnelle, additionnels à la construction principale tels que tours / pigeonniers.
- Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou à la limite mitoyenne.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour assurer une articulation avec une toiture traditionnelle, à condition que leur surface n'excède pas 30 % de la superficie totale des toitures.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles de couleur terre cuite rouge naturelle ou vieillie avec des nuances possibles. Pour les parties de toiture en pente plus forte, la petite tuile plate terre cuite sera autorisée.
- Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant le développement durable.
- Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin, etc., doivent être, soit couverts exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert, soit en tuiles de Marseille, soit en matériau imitant la tuile. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation.
- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

## **3. MURS**

- Sont interdits :
  - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
  - Les murs et revêtements en tôle pour les constructions à usage d'habitations et les annexes (garages, chais, abris de jardin...).
- En parement extérieur des façades, les matériaux à utiliser seront :
  - Enduits : voir palette communale.
  - Béton : voir palette communale.
  - Pierres : maçonnerie en pierre de taille.
  - Bois : ils pourront recevoir une protection non opaque de type vernis, lasures ou être teintés. Voir palette communale.

## **4. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF, PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement.

Une architecture contemporaine est autorisée dont l'aspect peut être différent de ce qui est autorisé dans la zone pour les autres types de construction.

Des formes et des matériaux autres pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques décrits dans le volet paysagé du permis de construire.

Les toitures plates ou courbes pourront être admises. Les façades tout verre ou recouvertes de bardage, de carrelages, seront autorisées.

## 5. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES SECTEURS UCa ET UCb

Dans les secteurs UCa et UCb, les dispositions définies aux alinéas 1 à 4 ci-dessus ne s'appliquent pas. L'aspect extérieur des constructions autorisées dans ces deux secteurs devra appliquer une architecture à l'identique ou similaire aux constructions existantes.

## 6. CLOTURES

Les clôtures sur voie et espaces publics ne devront pas excéder une hauteur de **1,60 mètres** mesurée à partir du sol naturel et seront traitées comme suit :

- Soit de simples grilles ou grillages doublés ou non d'une haie vive.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de **0,50 mètres** surélevé de grille, grillage, bardage ou claustra.
- Soit d'un mur plein enduit comme la construction principale d'une hauteur maximum de **1,20 mètres**.

Toutefois, une hauteur de **2,50 mètres** maximum par rapport au sol naturel, pourra être autorisée si le terrain se situe à proximité d'une voie à forte circulation ou d'un chemin très fréquenté par les piétons.

Tous autres procédés occultants (type brande, canisse, toile synthétique...) ne peuvent être autorisés que de manière provisoire.

## ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

**1. Le stationnement des véhicules** des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### 2. NORMES

#### *a) Nombre de places de stationnement automobile*

Constructions à usage d'habitation individuelle	2 places par logement.
Constructions à usage d'habitat collectif	le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au double du nombre de logements. Au nombre obtenu il convient d'ajouter <b>1</b> place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 3 logements.
Constructions à usage industriel ou artisanal	1 place de stationnement par <b>80 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher hors œuvre nette.

<b>Constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé)</b>	<b>1</b> place de stationnement par <b>20 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher hors œuvre nette.
<b>Constructions à usage commercial</b>	<b>3</b> places de stationnement par <b>100 m<sup>2</sup></b> de surface de vente
<b>Constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurants</b>	<b>1</b> place par chambre. <b>1</b> place par 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant.
<b>Établissements de santé</b>	<b>1</b> place de stationnement pour 2 lits.
<b>Ensembles de logements pour personnes âgées</b>	- S'ils comptent moins de 30 logements ou chambres, <b>1</b> place par 70 m <sup>2</sup> de surface de planche hors œuvre nette, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.  - S'ils comptent au moins 30 logements ou chambres, <b>1</b> place par 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et une place par 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette pour les logements ou chambres supplémentaires.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la Surface Hors Œuvre Nette nouvelle créée.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les nombres fixés ci-dessus.

#### ***b) Dimensions minimales des places de stationnement automobile***

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

#### ***c) Prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux***

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles L. 421.3 et R. 111.4 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

#### ***d) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés***

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

### **3. MODE DE REALISATION**

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

## ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés.
2. Les opérations groupées (lotissements ou ensembles d'habitation) auront au moins 10 % de leur superficie, traités en espaces verts communs dont 50 % seront d'un seul tenant.
3. Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
4. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.
5. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.
6. Le plan de masse du permis de construire précisera les dispositions prises (arbres existants, arbres plantés, haies, etc...).
7. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

### SECTION III

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1. Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à **0,25** dans la zone UC proprement dite.
2. Dans le **secteur UCa**, le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.
3. Dans le **secteur UCb**, La Surface Hors Œuvre Nette existante ne pourra pas être augmenté et, en cas de reconstruction après sinistre, il ne sera autorisé qu'une surface de plancher identique à la SHON existante.
4. Le C.O.S. n'est pas applicable aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
5. En application de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.
6. En application de l'article L. 127-1 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal, le dépassement de la norme résultant de l'application du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20 % de ladite norme et dans le respect des autres règles du P.L.U., sous réserve que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat et que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas le montant fixé par décret en Conseil d'Etat.





## CHAPITRE 4

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

### CARACTERE DE LA ZONE UY

*Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*Elle englobe les zones d'activités existant sur la commune, c'est-à-dire : d'une part, la zone Actipolis, le Parc d'activité du Courneau et le site de SOLECTRON au Sud de l'autoroute A 63 et, d'autre part, les anciennes ZAC d'activité du Poujeau Pendu et de Pessac-Canéjan au Nord de l'autoroute.*

*Afin de tenir compte des caractéristiques des sites et de vocations spécifiques, deux secteurs ont, en outre, été créés :*

- Le **secteur UYa**, regroupant le Parc d'activité du Courneau et le site de SOLECTRON, afin de protéger l'environnement paysager du site.*
- Le **secteur UYh**, à proximité des Etangs de la Briqueterie, destiné plus particulièrement à l'hébergement hôtelier.*

### SECTION I

## NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière selon l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU sont soumis à autorisation selon l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.
6. Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des périmètres d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'Environnement.

## ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UY 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées à la fonction exclusive d'entrepôt (non liée et nécessaire aux autres types de construction) et à l'exploitation agricole ou forestière dans toute la zone, auxquelles s'ajoutent :
  - Les constructions nouvelles destinées à l'habitation à l'exception des dispositions de l'alinéa a) de l'article UY 2.
  - Les constructions nouvelles destinées au commerce dans le **secteur UYa**.
  - Les constructions nouvelles destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et aux bureaux dans le **secteur UYh**.
- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- c) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- d) Les dépôts de déchets et de matériaux de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- e) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, qui ne sont liés et nécessaires aux constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt.
- g) Les carrières et gravières.

## ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

- a) Les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions destinées à l'hébergement hôtelier (uniquement en **secteur UYh**), aux bureaux, au commerce (à l'exception du **secteur UYa**), à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt.
- b) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanale, à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite "SEVESO".
- c) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

e) Dans le **secteur UYh**, la création et l'extension de constructions ou d'installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des hébergements hôteliers et assimilés (y compris les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de ces établissements).

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1. ACCES**

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à **6,00 mètres**.

De plus, la position du portail doit permettre un accès sans que la voie publique soit encombrée par un véhicule.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

##### **2. VOIRIE**

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

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à **10 mètres** et une largeur de chaussée inférieure à **6.50 mètres** :

- Un trottoir sera réservé aux piétons.
- L'autre trottoir aura une vocation mixte piétons/cycles (largeur de 2,5 mètres minimum).

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de **retournement** conforme aux croquis joints en annexe à la fin du présent règlement et sont limitées à **100 mètres** de longueur.

#### **ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

## 2. ASSAINISSEMENT

### *a) Eaux usées*

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

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne (disposition de la Mission Inter-Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur, notamment aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

### *b) Eaux pluviales*

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

## 3. RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

## ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dans les secteurs soumis à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, de part et d'autre de l'autoroute A 63, les dispositions suivantes s'appliquent :

- a) Toute construction à usage d'habitation doit respecter un recul minimum de **50 mètres** par rapport à l'axe de l'autoroute.
- b) Les autres constructions doivent respecter un recul minimum de **40 mètres** par rapport à l'axe de l'autoroute.

2. Dans les autres cas, toute construction respectera un recul de **4 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et privées, existantes, à modifier ou à créer, à l'exception du **secteur**

**UYa** où ce recul est porté à **6 mètres**. Dans le cas de voies et emprises privées, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

**3.** Aucune construction ne sera implantée à moins de **20 mètres** des berges des ruisseaux, à l'exception du **secteur UYa** où ce recul est porté à **40 mètres**.

**4. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :**

a) Dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement mesuré de constructions existantes à condition de ne pas aggraver l'état existant.

b) Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1.** Les constructions seront implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction ( $L=H/2$ ) avec un minimum de **5 mètres** par rapport à ces limites, à l'exception du **secteur UYa** où ce minimum est porté à **6 mètres**.

**2.** Le recul vis-à-vis des limites séparatives de la zone avec les zones mitoyennes (UB et UC) doit être au moins égal à **8 mètres**.

**3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

**1.** Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à **4 mètres**.

**2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises** dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement mesuré de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver l'état existant et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL**

**1.** La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder **50 %**, à l'exception du **secteur UYa** où cette surface ne peut excéder **40 %**.

En tout état de cause, aucune construction à usage d'habitation ne pourra avoir une emprise supérieure à **125 m<sup>2</sup>**.

## 2. Toutefois, une emprise supérieure peut être admise :

- a) Pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITION DE MESURE

La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

### 2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée à **12 mètres**, à l'exception du **secteur UYa** où cette hauteur est fixée à **11 mètres** à l'égout du toit.

### 3. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour les équipements d'infrastructure, de superstructure ou les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, etc.).

## ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

### 2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.
- Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert par une peinture ou un enduit.
- Les couvertures en matériaux translucides ondulées.
- Les couvertures ou bardages de mur en tôles non colorées.

### 3. CLOTURES

- Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées de grille en treillage soudé plastifié de couleur verte ou d'un mur "bahut" d'une hauteur maximale de 1 mètre pouvant être surmonté d'une grille.
- La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2,20 mètres.

## ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

**1. Le stationnement des véhicules** des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### 2. NORMES

#### *a) Nombre de places de stationnement automobile*

<b>Constructions à usage d'habitation individuelle</b>	2 places par logement.
<b>Constructions à usage industriel ou artisanal</b>	1 place de stationnement par <b>80 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher hors œuvre nette.
<b>Constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé)</b>	1 place de stationnement par <b>20 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher hors œuvre nette.
<b>Constructions à usage commercial</b>	3 places de stationnement par <b>100 m<sup>2</sup></b> de surface de vente
<b>Constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurants</b>	1 place par chambre.
	1 place par <b>10 m<sup>2</sup></b> de salle de restaurant.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la Surface Hors Œuvre Nette nouvelle créée.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les nombres fixées ci-dessus.

#### *b) Dimensions minimales des places de stationnement automobile*

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

### ***c) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés***

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

### **3. MODE DE REALISATION**

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

## **ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés.
2. Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
3. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.
4. Le plan de masse du permis de construire précisera les dispositions prises (arbres existants, arbres plantés, haies, etc...).
5. Sur les espaces à planter désigné sur le document graphique le long de l'autoroute A 63, une plantation d'arbres de haute tige, caducs et d'essences identiques à celles existantes, sera réalisée selon une trame carrée de 10 m.
6. Les espaces boisés à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
7. Dans le **secteur UYa**, **25 %** de la superficie de la parcelle doit être boisée, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

## **SECTION III**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.





## CHAPITRE 5

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

### CARACTERE DE LA ZONE UZ

Il s'agit d'un ensemble à caractère d'habitat résidentiel réalisé dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté des Cottages de la House. Il n'existe aucune possibilité d'accueillir de construction nouvelle, toutefois, les équipements publics de proximité existants permettent d'admettre immédiatement des extensions des constructions existantes.

Les deux quartiers de Broustey et de Pey Arnaud, situés de part et d'autre de l'avenue de Barricot, présentent une forme urbaine résidentielle assez homogène, constituée de huit typologies d'habitat individuel soit en rez-de-chaussée soit à un niveau.

Ces typologies de maisons résidentielles se regroupent par ailleurs en deux grandes catégories :

- Un habitat en RdC ou R+1, mitoyen par le garage ou l'habitation.
- Un habitat en R+1, où la partie garage est intégrée en une seule construction.

Les bâtiments sont construits en majeure partie en ordre continu (contigus aux limites séparatives latérales) et semi-continu (contigus à une seule limite latérale), parfois en ordre discontinu (non contigus aux limites séparatives), sur des parcelles oscillant entre 160 m<sup>2</sup> et 1 460 m<sup>2</sup>.

Il est essentiel de conserver l'aspect résidentiel du secteur, c'est pourquoi toute modification apportée (extension, élévation, annexes, ...), tant aux habitations qu'aux parcelles, doit être projetée en harmonie et en cohérence avec les typologies d'habitat rencontrées, dans l'optique de préserver l'ordonnancement et le caractère architectural de cette forme urbaine.

### SECTION I

## NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière selon l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU sont soumis à autorisation selon l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.
6. Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement situées à l'intérieur des périmètres d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral

et reportés sur le document graphique, doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'Environnement.

## **ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UZ 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- c) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- d) Les dépôts de déchets et matériaux de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- e) La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., implantés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, qui ne sont pas liés aux constructions et aux parkings souterrains.
- g) Les carrières et gravières.

## **ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :**

- a) Les modifications et extensions de la partie habitable des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve qu'elles respectent les dispositions des articles UZ 3 à UZ 13.
- b) Les changements de destination des constructions existantes, à condition qu'ils ne soient réservés qu'à l'aménagement de bureaux.
- c) Les changements de destination de la partie garage d'origine en partie habitable des constructions à usage d'habitation existantes, à condition que les dispositions des articles UZ 3 à UZ 13 soient respectées, notamment la prise en compte du stationnement nécessaire.
- d) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou dans le cas d'un bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) et sous réserve des dispositions de l'article UC 1

- e) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics de toute nature ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1. ACCES**

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une longueur supérieure à **75 mètres** (bande d'accès) et une largeur inférieure à **3,50 mètres**, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

##### **2. VOIRIE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UZ 4 - RESEAUX DIVERS**

##### **1. EAU POTABLE**

Toute modification des constructions existantes, entraînant un changement de destination de certaines parties en vue de les rendre habitable et toute extension de la partie habitable, nécessitant l'alimentation en eau potable, impose le raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

##### **2. ASSAINISSEMENT**

Toute modification des constructions existantes, entraînant un changement de destination de certaines parties en vue de les rendre habitable et toute extension de la partie habitable, impose l'évacuation de leurs eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

### 3. RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

## ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les modifications et extensions des constructions existantes devront respecter le recul existant par rapport aux voies et emprises publiques. Ce recul s'entend comme la distance entre la limite de la voie publique et de la partie habitable de la construction d'origine.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

a) Pour l'extension de la partie habitable par un auvent ou une véranda sous réserve que :

- Pour la façade avant (côté accès rue), l'extension soit caractérisée par une Surface Hors Œuvre Brute maximale qui ne dépasse pas 12 m<sup>2</sup>.

- L'extension soit située à plus de 3 mètres de la limite de la voie publique.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 1. LIMITES LATÉRALES ABOUTISSANT AUX VOIES

Les extensions seront implantées dans le respect de l'ordre de la construction d'origine : continu<sup>2</sup>, semi-continu<sup>3</sup> ou discontinu<sup>4</sup>, **sous réserve que** :

a) Pour les constructions implantées à l'origine en ordres semi-continu et discontinu, le recul soit de **3 mètres** minimum sur une des limites. Le recul sur cette limite peut être inférieur à **3 mètres** si l'extension est réalisée dans le prolongement de l'existant et parallèlement à cette limite en maintenant le recul d'origine.

<sup>2</sup> C'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie.

<sup>3</sup> C'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie.

<sup>4</sup> C'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie.

- b) Pour les constructions implantées à l'origine en ordre continu, l'extension respecte l'implantation en continu ou adopte un recul de **3 mètres** minimum.

## **2. LIMITES SEPARATIVES DE FOND N'ABOUTISSANT PAS AUX VOIES**

En fond de parcelle, l'extension de la partie habitat d'origine sera implantée, avec un recul minimum de **3 mètres** par rapport à la limite arrière.

3. Aucune construction ne sera implantée à moins de **20 mètres** des berges des ruisseaux.

## **4. TOUTEFOIS DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE ADMISES :**

- a) Pour les **piscines**, dont le rebord du bassin devra être implanté à une distance minimale de **2 mètres** de toute limite de propriété.
- b) Pour les **annexes isolées**, d'une Superficie Hors Œuvre Brute (SHOB) inférieure ou égale à **25 m<sup>2</sup>**, qui peuvent être implantées, en fond de parcelle, en arrière de l'habitat, en limites de propriété.

## **ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance minimum de **3,50 mètres**.

## **2. Toutefois, une distance moins importante peut être admise :**

- a) Pour les annexes, sous réserve que leur implantation ne compromette pas le bon éclairage des pièces.
- b) Pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL**

La **Surface Hors Œuvre Brute (SHOB)** de toutes les extensions de la construction d'origine autorisée (que ce soit par extension en rez-de-chaussée et/ou par surélévation), y compris celle correspondant au changement de destination de la partie « garage d'origine » en partie habitable et des annexes isolées n'excèdera pas **75 m<sup>2</sup> au total**.

## **ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. CONDITIONS DE MESURE**

La hauteur des constructions est calculée selon les cas à l'égout du toit ou à l'acrotère ou bien au faîtage à partir du sol avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

## 2. NORMES DE HAUTEURS

### a) Pour la surélévation de la **partie habitable** :

- dans le cas d'habitation d'origine de deux niveaux (**R+1**), toute surélévation est interdite.
- dans le cas d'habitation d'origine d'un seul niveau **en rez-de-chaussée**, la surélévation d'un étage est autorisée sur la partie habitable d'origine ou garage d'origine, sous réserve que la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) maximale de la surélévation n'excède pas **40 m<sup>2</sup>** et que la hauteur totale tenant compte de la surélévation ne dépasse pas **6 mètres** à l'égout du toit.  
Toutefois, lorsque la surélévation concerne une habitation mitoyenne d'une habitation d'origine de deux niveaux, la hauteur totale tenant compte de la surélévation ne devra pas dépasser le faîtage de cette dernière.

### b) Pour les **extensions de la partie habitable** par un **auvent ou une véranda** : la hauteur de l'extension ne pourra pas excéder 2,70 mètres à l'égout du toit.

### c) Pour les constructions d'**annexes isolées** : la hauteur ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,30 mètres au faîtage.

## ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

En aucun cas les modifications et transformations apportées à l'édifice existant ne doivent, par leur situation, leur dimension et leur aspect extérieur, porter atteinte à l'intégrité de l'édifice, au site et caractère paysager et urbain des Cottages de la House.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec la construction existante.

Les extensions doivent être traitées à l'identique ou similaire de la construction principale.

### 2. DISPOSITIONS CONCERNANT LES TOITURES

#### a) Sur la **partie habitable d'origine**

- Les toitures sont à deux pentes minimum et en harmonie avec la typologie de l'habitat d'origine. Ces pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture. Dans le cas de réfection de la toiture existante ou de surélévation, les pentes d'origine seront maintenues ou reprises à l'identique.
- Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale.
- Les toitures terrasses ou horizontales sont autorisées pour les extensions, pour assurer une articulation avec la toiture d'origine, à condition que leur surface n'excède pas 30 % de la superficie totale des toitures et que la hauteur intérieure de 1,80 mètres sous chevron soit conservée.

- Les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la toiture d'origine ou d'aspect similaire.
- Les toitures peuvent admettre la mise en place d'une ouverture dans la pente du toit.

#### ***b) Sur la partie "garage d'origine" non intégrée à l'habitat***

- Les toitures terrasses ou horizontales sont autorisées pour les extensions, pour assurer une articulation avec la toiture d'origine, à condition que leur surface n'excède pas 30 % de la superficie totale des toitures et que la hauteur intérieure de 1,80 mètres sous chevron soit conservée.
- Les toitures sont à minimum deux pentes ayant les mêmes caractéristiques que celles de la partie habitable, dès lors que la partie "garage d'origine" est soumise à modifications (surélévation et/ou extension).
- Les couvertures doivent être réalisées :
  - Soit à l'identique lorsqu'il s'agit de toiture horizontale.
  - Soit en tuile ronde ou plate d'aspect identique à celle de la partie habitable quand le garage fait l'objet d'une extension

#### ***c) Pour les annexes isolées des habitations principales***

- Les toitures peuvent être à une pente ou à deux pentes minimum.
- Les couvertures doivent être en harmonie avec celles des constructions principales, soit couverts exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert, soit en tuiles de Marseille, soit en matériau imitant la tuile. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation.

### **3. DISPOSITIONS CONCERNANT LES MURS ET LES OUVERTURES**

#### ***a) Pour la partie habitable et la partie "garage d'origine"***

- Pour les murs, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, ...) d'un revêtement ou d'un enduit est pros crit.
- Toute transformation ou amélioration des murs doit utiliser les matériaux d'origine (mur enduit et peint de teinte claire). La mise en œuvre d'un bardage est autorisée sur une partie de la façade.
- Les volets destinés à la fermeture des ouvertures devront être de teinte en harmonie avec la façade principale.
- La réalisation de balcons est autorisée pour les habitations à deux niveaux (R+1).

#### ***b) Pour les bâtiments annexes aux habitations***

- Les murs des bâtiments annexes doivent utiliser des matériaux identiques à la construction principale ou les matériaux suivants : enduit, bardage en bois ou d'aspect bois.

### **4. DISPOSITION CONCERNANT LES CLOTURES**

- Les clôtures sur voie et espaces publics ne devront pas excéder une hauteur de **1,60 mètres** mesurée à partir du sol naturel et seront traitées comme suit :
  - Soit de simples grilles ou grillages doublés ou non d'une haie vive.

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de **0,50 mètres** surélevé de grille, grillage, bardage ou claustra.
- Soit d'un mur plein enduit comme la construction principale d'une hauteur maximum de **1,20 mètres**.

• Tous autres procédés occultants (type brande, canisse, toile synthétique...) ne peuvent être autorisés que de manière provisoire.

## ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

**1. Le stationnement des véhicules** des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le Permis de Construire localisera précisément les places de stationnement nécessaires et détaillera leurs dimensions.

**2.** En cas de changement de destination de la partie "garage d'origine", les capacités de stationnement que celui-ci offrait doivent être maintenues sur le terrain d'assiette de la construction.

**3. Toutefois** le stationnement pourra être réduit à une place par logement si une aire libre de 3 x 5 mètres, est aménagée devant le portail d'accès pour le « **stationnement de midi** ».

## ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**1.** Les transformations apportées aux constructions existantes (partie habitable et partie "garage d'origine") doivent respecter au mieux la végétation existante.

**2.** Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

**3. Le volet paysager** du Permis de Construire ou de Déclaration de Travaux décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

### SECTION III

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL


## ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé



## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**



## CHAPITRE 6

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

#### CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, **son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.**

Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et le Document d'Orientations d'Aménagement développera alors les principes qui guideront les opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Mais, d'ores et déjà, la municipalité précise que la zone sera principalement affectée à l'accueil de l'habitat, accompagné de commerces, bureaux, services et équipements et ouvrages publics

Quatre sites sont concernés par ce zonage : Guillemont, Seguin Sud, La House Sud, Au camp et à La Braneyre.

#### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

#### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

**SECTION II**  
**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX DIVERS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

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

## **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.





## CHAPITRE 7

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy

### CARACTERE DE LA ZONE 1AUy

*Il s'agit des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.*

*Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.*

*Cette zone est affectée exclusivement à l'implantation d'activités industrielles ou artisanales et les services qui y sont liés.*

*Un seul site est concerné par ce zonage, constituant une extension immédiate des zones d'activités existantes qui devra permettre la meilleure utilisation des terrains en tenant compte de son extension future vers la ou les zones 2 AUy : il s'agit du site au Nord de l'autoroute A 63 et au Sud du lotissement de la Briqueterie, au lieu-dit "Communal Sud".*

### SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Rappels :**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière selon l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU sont soumis à autorisation selon l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.
6. Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des périmètres d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'Environnement.

## **ARTICLE 1AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AUy 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions nouvelles destinées à la fonction exclusive d'entrepôt (non liée et nécessaire aux autres types de construction) et à l'exploitation agricole ou forestière dans toute la zone, auxquelles s'ajoutent les constructions nouvelles destinées à l'habitation à l'exception des dispositions de l'alinéa a) de l'article UY 2.
- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- c) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- d) Les dépôts de déchets et de matériaux de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- e) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, qui ne sont liés et nécessaires aux constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt.
- g) Les carrières et gravières.

## **ARTICLE 1AUy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES:**

**Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement suivantes et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :**

- a) Les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt.
- b) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanale, à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite "SEVESO".
- c) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUY 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1. ACCES**

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à **6,00 mètres**.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

##### **2. VOIRIE**

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

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à **10 mètres** et une largeur de chaussée inférieure à **6.50 mètres** :

- Un trottoir sera réservé aux piétons.
- L'autre trottoir aura une vocation mixte piétons/cycles (largeur de 2,5 mètres minimum).

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de **retournement** conforme aux croquis joints en annexe à la fin du présent règlement et sont limitées à **100 mètres** de longueur.

#### **ARTICLE 1AUY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

##### **2. ASSAINISSEMENT**

###### **a) Eaux usées**

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

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne (disposition de la Mission Inter-Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur, notamment aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

### **3. RESEAUX DIVERS**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

## **ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. En bordure de l'autoroute A 63, toute construction respectera un recul de **100 mètres** par rapport à l'axe de la voie, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole et des réseaux d'intérêt public, en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

2. Dans les autres cas, toute construction respectera un recul de **4 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises, publiques et privées, existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas de voies et emprises privées, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

3. Aucune construction ne sera implantée à moins de **20 mètres** des berges des ruisseaux.

4. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions seront implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction ( $L=H/2$ ) avec un minimum de **5 mètres** par rapport à ces limites.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à **4 mètres**.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

1. La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder **50 %**.

En tout état de cause, aucune construction à usage d'habitation ne pourra avoir une emprise supérieure à **125 m<sup>2</sup>**.

2. Toutefois, une emprise supérieure peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITION DE MESURE

La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

### 2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation et **12 mètres** pour les autres constructions.

### 3. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour les équipements d'infrastructure, de superstructure ou les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, etc.).

## ARTICLE 1AUY 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

### 2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.
- Sont interdits :
  - L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert par une peinture ou un enduit.
  - Les couvertures en matériaux translucides ondulées.
  - Les couvertures ou bardages de mur en tôles non colorées.

### 3. CLOTURES

- Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées de grille en treillage soudé plastifié de couleur verte ou d'un mur "bahut" d'une hauteur maximale de 1 mètre pouvant être surmonté d'une grille.
- La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2,20 mètres.

## ARTICLE 1AUY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### 2. NORMES

#### a) Nombre de places de stationnement automobile

Constructions à usage d'habitation individuelle	2 place par logement.
Constructions à usage industriel ou artisanal	Une place de stationnement par 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

<b>Constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé)</b>	1 place de stationnement par <b>20 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher hors œuvre nette.
<b>Constructions à usage commercial</b>	3 places de stationnement par <b>100 m<sup>2</sup></b> de surface de vente
<b>Constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurants</b>	Une place par chambre, lorsque le nombre de chambres est supérieur ou égal à 8. En deçà : non réglementé.  Une place par 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant lorsque celle-ci est supérieure à 30 m <sup>2</sup> .

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la Surface Hors Œuvre Nette nouvelle créée.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les nombres fixées ci-dessus.

#### ***b) Dimensions minimales des places de stationnement automobile***

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

#### ***c) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés***

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

### **3. MODE DE REALISATION**

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

## **ARTICLE 1AUY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés ou plantés.

2. Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

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

5. Le plan de masse du permis de construire précisera les dispositions prises (arbres existants, arbres plantés, haies, etc...).

6. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE 1AUY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.





## CHAPITRE 8

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUy

### CARACTERE DE LA ZONE 2AUy

Il s'agit d'une des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, **son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.**

Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et le Document d'Orientations d'Aménagement développera alors les principes qui guideront les opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Mais, d'ores et déjà, la municipalité précise que la zone sera principalement affectée à l'accueil des activités économiques, artisanales, industrielles et de bureaux.

Un seul site est concerné par ce zonage, au Nord de l'autoroute A 63, au lieu-dit "À Jean Magre".

### SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 2AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2AUy 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

#### ARTICLE 2AUy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

**SECTION II**  
**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE 2AUY 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUY 4 - RESEAUX DIVERS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR  
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUY 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUY 11 - ASPECT EXTERIEUR**

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme*).

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

## **ARTICLE 2AUY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 2AUY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## CHAPITRE 9

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE A

*Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.*

*Elle recouvre trois sites de la commune : Séguin, Rouillac et le Petit Bordeaux, identifiés dans le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise comme "espaces naturels majeurs" qui correspondent aux terroirs viticoles, qu'ils soient ou non plantés, qu'il convient de protéger impérativement.*

### SECTION I

## NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Rappels :**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière selon l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU sont soumis à autorisation selon l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.
6. Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des périmètres d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'Environnement.

## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- b) Les constructions nouvelles destinées à l'habitation à l'exception de celles autorisées sous conditions dans l'article A 2 (alinéa a).
- c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- d) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de déchets et matériaux de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- f) La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., implantés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.
- g) Les carrières et gravières.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :**

- a) Les constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège.
- b) Les annexes attenantes ou isolées des constructions destinées à l'habitation visées à l'alinéa ci-dessus, à condition que ces annexes soient situées à une distance maximale de 30 mètres du siège d'exploitation.
- c) Les structures d'accueil touristique (activités et hébergement) complémentaires à une exploitation agricole par transformation ou aménagement de bâtiments existants, à condition que ces derniers se situent à moins de 100 mètres du siège d'exploitation. Dans le cas de camping à la ferme (aire naturelle de camping), il est admis la réalisation de bâtiments légers (sanitaires, douches...) à condition que leur aspect ne nuise pas au paysage.
- d) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.
- e) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation

d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme), sans changement de destination.

- f) Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, qui ne sont pas liés à l'activité agricole et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
- g) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics de toute nature ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

## SECTION II

### CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1. ACCES**

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une longueur supérieure à **75 mètres** (bande d'accès) et une largeur inférieure à **3,50 mètres**, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Tout nouvel accès automobile direct sur la RD 1010 hors agglomération est interdit.

##### **2. VOIRIE**

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

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

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation, devront avoir au minimum **8 mètres** d'emprise et **5 mètres** de chaussée.

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de **retournement** conforme aux **croquis joints en annexe** à la fin du présent règlement.

**Allées piétonnières** : toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre de **3 mètres**.

*Nota : les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.*

## ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

### 2. ASSAINISSEMENT

#### *a) Eaux usées*

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

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne (disposition de la Mission Inter-Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur, notamment aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

#### *b) Eaux pluviales*

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

## ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif.

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

1. Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies et emprises existantes :

a) De **20 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales et des Voies Communales.

b) En bordure de la **RD 1010**, cette distance est portée à **75 mètres** par rapport à l'axe de la voie, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole et des réseaux d'intérêt public, en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

2. Aucune construction ne sera implantée à moins de **20 mètres** des berges des ruisseaux.

3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

b) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions doivent être implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de **4 mètres**.

2. Le recul vis-à-vis des limites séparatives de la zone avec les zones urbaines mitoyennes doit être au moins égal à **8 mètres**.

2. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

a) Pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins égale à la demie-hauteur prise à l'égout du toit de la plus haute construction avec un minimum de **4 mètres**.

## 2. Toutefois, une distance moins importante peut être admise :

- a) Pour les **piscines**, qui seront implantées librement au regard des constructions existantes sur la parcelle.
- b) Pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

### 2. NORMES DE HAUTEUR

- a) La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole ne peut excéder **10 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- b) La hauteur des constructions destinées à l'habitation nécessaire à l'activité agricole ne peut excéder **6 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- c) La hauteur des autres constructions ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

### 3. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour les équipements d'infrastructure, de superstructure ou les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole et sylvicole (silos, cuves, chais...), dans la limite d'une hauteur maximale de 15 mètres.
- c) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

Les constructions et les extensions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

### 2. TOITURES

- Les couvertures des habitations nouvelles doivent être réalisées en tuile "canal" ou romane de teinte naturelle ou mélangée ou vieillie. Elles auront au minimum deux pentes avec une inclinaison comprise entre 25 % et 45 %.
- Compte tenu du caractère viticole des sièges d'exploitation présents sur le territoire, des éléments d'architectures empruntés au vocabulaire des "Châteaux" anciens sont autorisés (tourelles, lucarnes etc.) et justifié dans le volet paysagé du permis de construire.
- Dans le cas des extensions, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants et observer les mêmes pentes.
- Toutefois, pour les constructions liées à l'exploitation agricole, des couvertures en matériaux différents sont admises comme les plaques de fibro-ciment, les bacs acier ou aluminium à condition qu'elles soient teintées dans des couleurs terre cuite naturelle ou les tons sombres mats.

### 3. MURS

- Sont interdits :
  - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- Sont autorisés :
  - Les matériaux extérieurs suivants : pierres de Gironde, enduits, bardage bois ou métallique, carrelage, briques pleines, verre.
  - Pour les pierres et enduits, les teintes suivantes : couleurs pierres de Gironde. Pour les autres matériaux : couleurs soutenues, ou sombres s'intégrant dans les paysages naturels (en particulier, les bardages métalliques seront obligatoirement teintés).

### 4. CLOTURES

Les clôtures non-agricoles sur voie et espaces publics ne devront pas excéder une hauteur de **1,60 mètres** mesurée à partir du sol naturel et seront traitées comme suit :

- Soit de simples grilles ou grillages doublés ou non d'une haie vive.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de **0,50 mètres** surélevé de grille, grillage, bardage ou claustra.

- Soit d'un mur plein enduit comme la construction principale d'une hauteur maximum de **1,20 mètres**.

Toutefois, une hauteur de **2,50 mètres** maximum par rapport au sol naturel, pourra être autorisée si le terrain se situe à proximité d'une voie à forte circulation ou d'un chemin très fréquenté par les piétons.

Tous autres procédés occultants (type brande, canisse, toile synthétique...) ne peuvent être autorisés que de manière provisoire.

## **5. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- Les annexes seront traitées à l'identique des constructions principales.
- Les annexes isolées à une pente sont interdites.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**1. Le stationnement des véhicules** des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **2. MODE DE REALISATION**

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

Leur emplacement devra figurer sur le plan de masse lors du dépôt de la demande de permis de construire.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**1.** L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés.

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

**3.** Le plan de masse du permis de construire précisera les dispositions prises (arbres existants, arbres plantés, haies, etc...).

**4.** Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

**5.** Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> 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 viticoles existantes ou à créer.

### SECTION III

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



## CHAPITRE 10

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### CARACTERE DE LA ZONE N

*Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.*

*Elle concerne plus particulièrement l'ensemble de la pinède présente sur la commune et les vallées de l'Eau Bourde et de son affluent, le ruisseau du Bouscat qui présentent un réel intérêt naturel et paysager.*

*Elle recouvre également le bois de Barbicadge, au cœur de la zone urbaine, afin de conserver ce "poumon vert", mais aussi les abords presque entièrement boisés de l'autoroute A 63, créant un tampon entre celle-ci et la zone urbanisée au Sud.*

*En outre, pour tenir compte de la diversité de nature et de vocation de certain sites, **quatre secteurs** ont été définis :*

- Le premier, **secteur Na**, recouvrant les terrains accueillant des équipements collectifs, sportifs ou de loisirs publics ou privés.*
- Le second, **secteur Nb**, concernant deux sites, les anciennes argilières du Poujeau Pendu et la gravière du Camp, est destiné à accueillir des opérations de loisirs de caractère plus extensif.*
- Le troisième, **secteur Nh**, a été défini, pour tenir compte de l'habitat diffus non-agricole identifié dans la zone N et A, sur des parcelles de taille et de capacité limitées où seront autorisées des extensions des constructions existantes dans une limite de 250 m<sup>2</sup> de SHOB.*
- Le quatrième, **secteur Nu**, a été défini, pour tenir compte du cas spécifique du secteur d'habitat diffus non-agricole de Camparian, le long du chemin de Camparian où demeurent quelques parcelles non bâties, en "dents creuses", où l'on autorise la construction neuve de manière limitée pour respecter l'environnement agricole et naturel.*

#### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière selon l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU sont soumis à autorisation selon l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

6. Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des périmètres d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'Environnement.

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article N 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'habitation (à l'exception des dispositions prises aux alinéas c et d de l'article N 2), à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- d) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de déchets et matériaux de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tri sélectif.
- f) La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., implantés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.
- g) Les carrières et gravières.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées sous conditions particulières, et dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone, la préservation des milieux et habitat naturels, la préservation des sols agricoles et forestiers et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**a) Dans la zone N proprement dite :**

- Les travaux soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.
- Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :

\* Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

\* Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires à l'exploitation agricole et tout particulièrement la sylviculture, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement naturel.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme), sans changement de destination.
- Les extensions d'habitations existant, en zone N, avant la date d'approbation du présent PLU à condition de respecter les mêmes prescriptions que dans le secteur Nh définies à l'alinéa c ci-dessous.

**b) Dans les secteurs Na et Nb**, les constructions et aménagements relatifs aux installations publiques, sportives et de loisirs, y compris logements de fonctions, hébergements et restauration à condition que les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels environnants.

**c) Dans le secteur Nh**, sont uniquement autorisés le changement d'affectation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU pour un usage d'habitation individuelle, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation individuelle existant à la date d'approbation du PLU, ainsi que les annexes séparées de la construction principale, à condition que la surface de plancher hors œuvre brute totale ne dépasse pas **250 m<sup>2</sup>**.

**d) Dans le secteur Nu**, outre les dispositions de l'alinéa c) ci-dessus qui s'applique aux constructions existantes, sont également autorisées les constructions neuves destinées à l'habitation, à condition que la surface de plancher hors œuvre brute totale ne dépasse pas **250 m<sup>2</sup>**.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1. ACCES**

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une longueur supérieure à **75 mètres** (bande d'accès) et une largeur inférieure à **3,50 mètres**, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Tout nouvel accès automobile direct sur la RD 1010 est interdit.

## 2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante présente un danger pour la circulation.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation, devront avoir au minimum **8 mètres** d'emprise et **5 mètres** de chaussée :

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de **retournement** conforme aux **croquis joints en annexe** à la fin du présent règlement.

**Allées piétonnières** : toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre de **3 mètres**.

*Nota : les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.*

## ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

### 2. ASSAINISSEMENT

#### a) Eaux usées

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

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne (disposition de la Mission Inter-Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur, notamment aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.
2. **Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif.

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies et emprises existantes :
  - a) De **20 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales et des Voies Communales, à l'exception du Chemin de Camparian (secteur Nu) où le recul est ramené à 10 mètres.
  - b) En bordure de la **RD 1010**, cette distance est portée à **75 mètres** par rapport à l'axe de la voie, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole et des réseaux d'intérêt public, en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
  - c) En bordure de l'**autoroute A 63**, cette distance est portée à **100 mètres** par rapport à l'axe de la voie, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole et des réseaux d'intérêt public, en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
2. Aucune construction ne sera implantée à moins de **20 mètres** des berges des ruisseaux.
3. **Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :**
  - a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
  - b) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de **4 mètres**.

2. Le recul vis-à-vis des limites séparatives de la zone avec les zones urbaines moyennes doit être au moins égal à **8 mètres**.

3. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

a) Pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins égale à la demie-hauteur prise à l'égout du toit de la plus haute construction avec un minimum de **4 mètres**.

2. Toutefois, une distance moins importante peut être admise :

a) Pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

1. Non réglementée dans la **zone N** proprement dite.

2. Dans les **secteurs Na, Nb et Nu**, la surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder **5 %**.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

### 2. NORMES DE HAUTEUR

a) La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ne peut excéder **10 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

b) La hauteur des autres constructions ne peut excéder **6 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

### 3. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

a) Pour les équipements d'infrastructure, de superstructure ou les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole et sylvicole (silos, cuves, chais...), dans la limite d'une hauteur maximale de 15 mètres.

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

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

Les constructions et les extensions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

### 2. TOITURES

- Dans le cas d'extension des constructions existantes, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants et observer les mêmes pentes.

- Les couvertures des constructions nouvelles doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle ou mélangée ou vieillie. Elles auront au minimum deux pentes avec une inclinaison comprise entre 25 % et 45 %.

- Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, publiques ou privées, des couvertures différentes seront admises. Elles pourront être de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme. Elles pourront recevoir éventuellement des systèmes de captage de l'énergie solaire ou mettre en œuvre des procédés visant à la préservation de l'environnement.

### 3. MURS

- Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

- Sont autorisés :

- Les matériaux extérieurs suivants : pierres de Gironde, enduits, bardage bois ou métallique, carrelage, briques pleines, verre.
- Pour les pierres et enduits, les teintes suivantes : couleurs pierres de Gironde. Pour les autres matériaux : couleurs soutenues, ou sombres s'intégrant dans les paysages naturels (en particulier, les bardages métalliques seront obligatoirement teintés).

### 4. CLOTURES

Les clôtures non-agricoles sur voie et espaces publics ne devront pas excéder une hauteur de **1,60 mètres** mesurée à partir du sol naturel et seront traitées comme suit :

- Soit de simples grilles ou grillages doublés ou non d'une haie vive.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de **0,50 mètres** surélevé de grille, grillage, bardage ou claustra.
- Soit d'un mur plein enduit comme la construction principale d'une hauteur maximum de **1,20 mètres**.

Toutefois, une hauteur de **2,50 mètres** maximum par rapport au sol naturel, pourra être autorisée si le terrain se situe à proximité d'une voie à forte circulation ou d'un chemin très fréquenté par les piétons.

Tous autres procédés occultants (type brande, canisse, toile synthétique...) ne peuvent être autorisés que de manière provisoire.

### 5. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les annexes seront traitées à l'identique des constructions principales.
- Les annexes isolées à une pente sont interdites.

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

**1. Le stationnement des véhicules** des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### 2. MODE DE REALISATION

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

Leur emplacement devra figurer sur le plan de masse lors du dépôt de la demande de permis de construire.

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés.
2. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.
3. Le plan de masse du permis de construire précisera les dispositions prises (arbres existants, arbres plantés, haies, etc...).
4. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.
5. Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

