

Département De la GironDe

# Saillans

## RèGlement D'Urbanisme



**Dossier de modification  
soumis à enquête publique  
du 14/04/2014 au 15/05/2014**

**Première modification  
approuvé par délibération du  
conseil municipal du  
...../...../.....**

1. Rapport de Présentation
2. PADD
3. Orientations particulières d'aménagement
- 4. Règlement**
5. Plan de Zonage et des Réservations
6. Annexes

■ Quelques rappels juridiques pour mieux comprendre le règlement

**Article L111-3 En savoir plus sur cet article...**

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 222

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**Article L123-3-1 En savoir plus sur cet article...**

Créé par Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 - art. 15 JORF 3 juillet 2003

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

**Article L123-5 En savoir plus sur cet article...**

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

**Article R\*123-4 En savoir plus sur cet article...**

Modifié par Décret n°2001-260 du 27 mars 2001 - art. 1 JORF 28 mars 2001

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9.

**Article R\*123-9 En savoir plus sur cet article...**

Modifié par Décret n°2006-1683 du 22 décembre 2006 - art. 1 JORF 28 décembre 2006 en vigueur le 1er février 2007

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors oeuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

Lorsque le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction

*d'immeubles de bureaux, le plan local d'urbanisme respecte ces limitations et, le cas échéant, fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à un usage autre que d'habitation.*

*Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R. 123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.*

*Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont 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. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

*Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.*

*En zone de montagne, le règlement désigne, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5.*

#### **Article R\*123-11 En savoir plus sur cet article...**

*Modifié par Décret n°2004-531 du 9 juin 2004 - art. 2 JORF 13 juin 2004*

*Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.*

*Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :*

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;*
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;*
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;*
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;*
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;*
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;*
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;*
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;*
- i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.*

*Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 123-9.*

#### **Article R\*123-12 En savoir plus sur cet article...**

*Modifié par Décret n°2010-304 du 22 mars 2010 - art. 2*

*Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :*

*1° Dans les zones U, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;*

*2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;*

*3° Dans les zones N :*

*Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;*

*4° Dans les zones U et AU :*

*a) Les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales ;*

*b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;*

*c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;*

*d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;*

*e) Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L. 123-1, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;*

*f) Les secteurs où, en application du 16° de l'article L. 123-1, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.*

■	Quelques rappels juridiques pour mieux comprendre le règlement	2
■	<b>Titre i : Dispositions Générales</b>	7
■	<b>dispositions générales</b>	8
■	■ <b>article i : Champ d'application territorial du Plan</b>	8
■	■ <b>article ii : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols</b>	8
■	■ <b>article iii : division du territoire en zones</b>	8
■	■ <b>article iv : adaptations mineures</b>	10
■	<b>Titre ii : Dispositions applicables aux zones urbaines (zone u)</b>	13
■	<b>chapitre 1 : dispositions applicables à la zone Ua</b>	14
■	■ <b>Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>	14
■	■ <b>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol</b>	14
■	■ <b>Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol</b>	18
■	<b>chapitre 2 : dispositions applicables à la zone Ub</b>	19
■	■ <b>Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>	19
■	■ <b>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol</b>	19
■	■ <b>Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol</b>	23
■	<b>Titre iii : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (zone au)</b>	25
■	<b>chapitre 3 : dispositions applicables à la zone 1aU</b>	26
■	■ <b>Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>	26
■	■ <b>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol</b>	26
■	■ <b>Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol</b>	30
■	<b>Titre iv : Dispositions applicables aux zones agricoles (zone a)</b>	33
■	<b>chapitre 4 : dispositions applicables à la zone a</b>	34
■	■ <b>Section 1 : nature de l'occupation du sol</b>	34
■	■ <b>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol</b>	34
■	■ <b>Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol</b>	37
■	<b>Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles et Forestières (zone n)</b>	39
■	<b>chapitre 5 : dispositions applicables à la zone n</b>	40
■	■ <b>Section 1 : nature de l'occupation du sol</b>	40
■	■ <b>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol</b>	40
■	■ <b>Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol</b>	43

# titre 1 : Dispositions Générales



## ■ Dispositions générales

### ■ Article I : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAILLANS.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### ■ Article II : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation 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. 111-3, R. 111-5 à R.111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

#### 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.

### ■ Article III : 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»

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 1 : Zone U<sub>a</sub>



- Chapitre 2 : Zone U<sub>b</sub>

## 2. Les zones à urbaniser «AU»

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 3 : Zone 1AU

## 3. Les zones agricoles «A»

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 4 : Zone A

## 4. Les zones naturelles et forestières à protéger «N»

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.

Cette zone est :

- Chapitre 5 : Zone N

## 5. Il détermine également :

- Des emplacements réservés :

Il existe deux types d'emplacements réservés :

- Ceux dont l'objet est défini par l'article L.123-1-5 8° du C.U. visant les terrains que le P.L.U.

affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts.

- Ceux dont l'objet est défini par L. 123-2-b du C.U. instituant des servitudes consistant à réserver des emplacements pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale.

Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

Pour les emplacements, 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 dans le document graphique figurant dans le dossier de PLU.

- 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, R. 130-2 et 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 des éléments à mettre en valeur (en application des articles L. 123-1-7 et R.123-11-h du Code de l'Urbanisme).

- Des secteurs à plan de masse qui définissent des règles spéciales d'implantation dans les zones urbaines et à urbaniser, conformément aux dispositions de l'article R. 123-12-4 du Code de l'Urbanisme.

- Des servitudes consistant à interdire les constructions ou installations pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet global d'aménagement (en application de l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme).

## ■ Article IV : Adaptations mineures

### 1. L'obligation de conformité

Le permis d'aménager ou de construire ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires (en application de l'article L. 421-6 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires, à l'exception de celles à caractère temporaire (en application de l'article L. 421-6 et L. 421-8 du Code de l'Urbanisme).

### 2. Les possibilités d'adaptations mineures



Seules des adaptations mineures aux 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 trois motifs prévus à l'article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

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

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

### **3. Des dérogations limitées**

Des dérogations peuvent être accordées à une ou plusieurs règles pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, ainsi que pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs sont contraires à ces règles selon l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme.

### **4. Améliorer la conformité du bâti existant**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - 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. Ces dispositions sont applicables dans la limite des articles L. 111-12 et R. 462-9 du Code de l'Urbanisme.



# Titre II : Dispositions applicables aux zones Urbaines (zone U)

**Article R\*123-5 En savoir plus sur cet article...**

*Modifié par Décret n°2001-260 du 27 mars 2001 - art. 1 JORF 28 mars 2001*

*Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, 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.*



## ■ Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone Ua

### Caractère de la zone :

Cette zone correspond au bourg de la commune à savoir les secteurs les plus denses du territoire.

**Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.**

**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.**

### ■ Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **Article Ua1 : Occupations et utilisations du sol interdites :**

Pour les constructions nouvelles, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Industrie
- Entrepôt

Sont également interdits les installations et travaux divers soumis à autorisation suivants :

- les terrains de camping
- les parcs résidentiels de loisir
- les terrains pour les sports motorisés
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités
- les résidences mobiles de loisir
- les parcs d'attraction
- les terrains de sports > 2 ha
- les golfs
- les exhaussements ou affouillements > 100 m<sup>2</sup> et > 2m
- les stationnements isolés de caravanes de plus de 3 mois
- les aires d'accueil des gens du voyage

La démolition et/ou le défrichage des éléments de patrimoine classés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont strictement interdit.

Les constructions nouvelles dans les espaces verts intérieurs classés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont strictement interdit.

#### **Article Ua2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et extensions à usage d'artisanat dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions et extensions à usage agricole nécessaires aux exploitations agricoles existantes à l'approbation du présent règlement.
- Les extensions des constructions existantes et les annexes usuelles d'habitations (de type piscine ou garage) dans les espaces verts intérieurs classés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont strictement interdit.

## ■ Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

### Article Ua3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

#### 1 - Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3 m de largeur. Ce passage peut être aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

#### 2 - Voirie :

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la plate-forme
Voie destinée à être ultérieurement incluse	5 m	8 m
Voie qui ne sera jamais incluse dans la voirie	3,5 m	6 m

Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément (Cf annexes P.A.C.).

### Article Ua4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

#### 2 - Assainissement :

- Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément au Schéma Directeur d'Assainissement (Cf annexes).

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

Les effluents agricoles doivent être dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires.

- Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de

ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### 3 - Electricité

Non réglementé

#### Article Ua5 : Superficie minimale des terrains constructibles :

Non réglementé.

#### Article Ua6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles (balcon non compris) devront être implantées :

a) à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

b) en retrait quand les parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir sont construites avec des bâtiments en retrait. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction s'alignera sur l'un ou l'autre de ces bâtiments voisins, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.

c) en retrait pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante.

#### Article Ua7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit sur au moins l'une des limites séparatives. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparative sera au minimum de 3 mètres.
- soit à une distance entre la construction et les limites séparatives au minimum de 3 mètres.

Les annexes de moins de 40m<sup>2</sup> devront être implantées en limite séparative de fonds de parcelle ou à une distance d'au moins 3 m de celle-ci. Dans le cas où la limite de fonds de parcelle est un fossé ou un cours d'eau, l'implantation de l'annexe se fera à 3 m.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### Article Ua8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

L'implantation de plusieurs constructions à usage d'habitation sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée,

- une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **Article Ua9 : Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé.

#### **Article Ua10 : Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 6 m calculés entre le point le plus bas de la construction et l'égout du toit. Elle ne pourra excéder un étage sur rez-de-chaussée.

Sur les terrains en déclivité, la hauteur des façades ne peut dépasser la limite de hauteur définie dans l'alinéa précédent (6m).

La hauteur maximale des constructions à usage agricole n'excédera pas 10 m calculés depuis l'égout du toit par rapport au sol naturel avant travaux et dans les conditions de mesures précitées.

Pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, la hauteur maximale pourra être identique à celle de la construction existante.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **Article Ua11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :**

##### **1 - Façades**

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisés pour les murs est limité à deux. Ils auront les aspects suivants :

- Béton : il sera peint dans les tons sable beige ou ocre.
- Pierre calcaire apparente : naturelle.
- Bois : il sera naturel ou sera peint dans les tons suivants : marron, gris ou vert.
- Enduits : ils seront laissés bruts s'ils sont beiges clairs (enduits à la chaux, ciment blanc, sable clair) ou peints dans les tons indiqués pour le béton.
- Métal : les ouvrages métalliques ne devront pas être réfléchissant la lumière ; ils seront de teintes marron, gris, vert ou pierre naturelle.
- Plastique : mêmes couleurs que celles utilisées pour le bois ou le métal.
- Verre : il devra être non réfléchissant.

A l'exception des portes-baies vitrées, les ouvertures devront être plus hautes que larges. Les menuiseries devront avoir la même teinte que les bois de façade ou bien dans les teintes bleu marine, rouge bordeaux, marron foncé, vert foncé, gris clair ou blanc.

##### **2 - Toiture**

Les toitures auront l'aspect de tuile de type «canal» : les teintes autres que la terre cuite rouge sont interdites.

Les toitures des constructions autorisées doivent être à 2 pentes minimum. La pente des toitures n'excédera pas 35%. Les façades seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

Les toits-terrasse sont interdits.



Les dispositifs liés à la mise en oeuvre des énergies renouvelables sont autorisés.  
Dans le cas de réhabilitation, d'extension ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, des couvertures identiques à celles d'origine sont autorisées à des fins d'harmonisation et de maintien des caractéristiques du bâti initial.

### **3 - Clôture**

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1.80 m quelle qu'en soit leur composition (haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie).

#### **Article Ua12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :**

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès et dégagements.

Il est exigé pour les constructions à usage :

- d'habitation : deux places de stationnement par logement.
- de commerce de plus de 100 m<sup>2</sup>: une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- d'hôtel de plus de 8 chambres et de restaurant de plus de 30 m<sup>2</sup> de plancher public : une place par chambre et/ou une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- de bureaux : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher de l'activité,
- D'artisanat : une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher de l'activité,
- D'équipements : Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, doivent être aménagées des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

#### **Article Ua13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations :**

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

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 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article Ua14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :**

Le C.O.S. est fixé à 0,50.

## ■ Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone Ub

### Caractère de la zone :

Il s'agit des zones de hameaux. Elle est destinée à recevoir des constructions d'habitations et de services ainsi que des équipements publics. Elle doit également permettre le maintien de l'activité viticole.

**Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.**

**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa**

### ■ Section 1: Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article Ub1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Pour les constructions nouvelles, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- industrie
- entrepôt
- commerces

Sont également interdits les installations et travaux divers soumis à autorisation suivants :

- les parcs résidentiels de loisir
- les terrains pour les sports motorisés
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités
- les résidences mobiles de loisir
- les parcs d'attraction
- les terrains de sports > 2 ha
- les golfs
- les exhaussements ou affouillements > 100 m<sup>2</sup> et > 2m
- les stationnements isolés de caravanes de plus de 3 mois
- les aires d'accueil des gens du voyage

La démolition et/ou le défrichage des éléments de patrimoine classés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont strictement interdits.

Les constructions nouvelles dans les espaces verts intérieurs classés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont strictement interdits.

#### Article Ub2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et extensions à usage d'artisanat dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions et extensions à usage agricole nécessaires aux exploitations agricoles existantes à l'approbation du présent règlement.
- Les extensions des constructions existantes et les annexes usuelles d'habitations (de type piscine ou garage) dans les espaces verts intérieurs classés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont strictement interdits.

## ■ Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

### Article Ub3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

#### 1 - Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3 m de largeur. Ce passage peut être aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

#### 2 - Voirie :

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la plate-forme
Voie destinée à être ultérieurement incluse	5 m	8 m
Voie qui ne sera jamais incluse dans la voirie	3,5 m	6 m

Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément. (Cf. Annexes P.A.C.)

### Article Ub4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

#### 1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour (Cf. Annexes).

#### 2 - Assainissement :

- Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément au Schéma Directeur d'Assainissement (Cf annexes).

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

Les effluents agricoles doivent être dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires.

- Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **3 - Electricité**

Non réglementé

#### **Article Ub5 : Superficie minimale des terrains constructibles :**

Non réglementé

#### **Article Ub6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions nouvelles (balcon non compris) devront être implantées selon un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation seront implantées à 10 m de l'axe des voies départementales, les autres constructions à 8 mètres de l'axe.

Lorsqu'une construction existe sur l'unité foncière contiguë et est implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle pourra avoir une implantation identique.

Pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **Article Ub7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit sur au moins l'une des limites séparatives. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparative sera au minimum de 3 mètres.
- soit à une distance entre la construction et les limites séparatives au minimum de 3 mètres.

Les annexes pourront être implantées en limite séparative de fonds de parcelle ou à une distance d'au moins 3 m de celle-ci. Dans le cas où la limite de fonds de parcelle est un fossé ou un cours d'eau, l'implantation de l'annexe se fera à 3 m.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.



**Article Ub8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

L'implantation de plusieurs constructions à usage d'habitation sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée,
- une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Article Ub9 : Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé.

**Article Ub10 : Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 6 m calculés entre le point le plus bas de la construction et l'égout du toit. Elle ne pourra excéder un étage sur rez-de-chaussée.

Sur les terrains en déclivité, la hauteur des façades ne peut dépasser la limite de hauteur définie dans l'alinéa précédent (6m).

La hauteur maximale des constructions à usage agricole n'excédera pas 10 m calculés depuis l'égout du toit par rapport au sol naturel avant travaux et dans les conditions de mesures précitées.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Article Ub11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :****1 - Façades**

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisés pour les murs est limité à deux. Ils auront les aspects suivants :

- Béton : il sera peint dans les tons sable beige ou ocre.
- Pierre calcaire apparente : naturelle.
- Bois : il sera naturel ou sera peint dans les tons suivants : marron, gris ou vert.
- Enduits : ils seront laissés bruts s'ils sont beiges clairs (enduits à la chaux, ciment blanc, sable clair) ou peints dans les tons indiqués pour le béton.
- Métal : les ouvrages métalliques ne devront pas être réfléchissant la lumière ; ils seront de teintes marron, gris, vert ou pierre naturelle.
- Plastique : mêmes couleurs que celles utilisées pour le bois ou le métal.
- Verre : il devra être non réfléchissant.

A l'exception des portes-baies vitrées, les ouvertures devront être plus hautes que larges. Les menuiseries devront avoir la même teinte que les bois de façade ou bien dans les teintes bleu marine, rouge bordeaux, marron foncé, vert foncé, gris clair ou blanc.

## 2 - Toiture

Les toitures auront l'aspect de tuile de type «canal» : les teintes autres que la terre cuite rouge sont interdites.

Les toitures des constructions autorisées doivent être à 2 pentes minimum La pente des toitures n'excédera pas 35%.

Le faitage des toitures doit être parallèle au voies et aux limites d'emprise publique. Les faitages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

Les toits-terrasse sont interdits.

Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

Dans le cas de réhabilitation, d'extension ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, des couvertures identiques à celles d'origine sont autorisées à des fins d'harmonisation et de maintien des caractéristiques du bâti initial.

## 3 - Clôture

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1.80 m quelle qu'en soit leur composition (haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie).

### **Article Ub12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :**

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès et dégagements.

Il est exigé pour les constructions à usage :

- d'habitation : deux places de stationnement par logement.
- d'hôtel de plus de 8 chambre et de restaurant de plus de 30 m<sup>2</sup> de plancher public : une place par chambre et/ou une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- de bureaux : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher de l'activité,
- D'artisanat : une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher de l'activité,
- D'équipements : Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, doivent être aménagées des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

### **Article Ub13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations :**

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

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 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

### **Article Ub14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :**



Le C.O.S. est fixé à 0,30.

Le C.O.S. ne s'applique pas aux constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif.



# Titre III : Dispositions applicables aux zones à Urbaniser (zone AU)

**Article R\*123-6 En savoir plus sur cet article...**

*Modifié par Décret n°2004-531 du 9 juin 2004 - art. 2 JORF 13 juin 2004*

*Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser 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 les orientations d'aménagement 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.*



## ■ Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 1AU

### Caractère de la zone :

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à l'urbanisation. Un sous secteur dénommé 1AUa correspond à la zone du Basque

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

Lorsque des règles mises en oeuvre dans le cadre de l'orientation particulière d'aménagement sur ce secteur existent, elles s'imposent au présent règlement de la zone.

### Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa

Les dispositions du présent règlement de la zone UA dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

***Rappel article R.123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.***

### ■ Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Pour les constructions nouvelles, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Commerce
- Artisanat
- Industrie
- Entrepôt
- Exploitation agricole et forestière

Sont également interdits les installations et travaux divers soumis à autorisation suivants :

- les terrains de camping
- les parcs résidentiels de loisir
- les terrains pour les sports motorisés
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités
- les résidences mobiles de loisir
- les parcs d'attraction
- les terrains de sports > 2 ha
- les golfs
- les exhaussements ou affouillements > 100 m<sup>2</sup> et > 2m
- les stationnements isolés de caravanes de plus de 3 mois
- les aires d'accueil des gens du voyage

### **Article 1AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à un projet de constructions à usage des services publics ou d'intérêt collectif.

Les opérations d'ensemble à usage d'habitation à condition que :

L'autorisation de construire ne se fera que dans le respect des prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU,

L'opération doit être immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,

Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics doivent être pris en charge par le pétitionnaire.

Les constructions et installations d'intérêt collectif à condition qu'ils s'intègrent dans le schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone défini dans les orientations d'aménagement spécifiques prévues dans la pièce n°3.

## ■ Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

### **Article 1AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

#### **1 - Accès :**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3 m de largeur. Ce passage peut être aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

#### **2 - Voirie :**

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la plate-forme
Voie destinée à être ultérieurement incluse	5 m	8 m
Voie qui ne sera jamais incluse dans la voirie	3,5 m	6 m

Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément. (Cf. Annexes P.A.C.)

**Article 1AU4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**

**1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour (Cf. Annexes).

**2 - Assainissement :**

- Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément au Schéma Directeur d'Assainissement (Cf annexes).

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

- Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

**3 - Electricité**

Non règlementé

**Article 1AU5 : Superficie minimale des terrains constructibles :**

Non règlementé.

**Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions nouvelles (balcon non compris) devront être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
- Soit selon un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

Lorsqu'une construction existe sur l'unité foncière contiguë et est implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle pourra avoir une implantation identique.

Pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions

différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit sur au moins l'une des limites séparatives. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparative sera au minimum de 3 mètres.
- soit à une distance entre la construction et les limites séparatives au minimum de 3 mètres.

Les annexes pourront être implantées en limite séparative de fonds de parcelle ou à une distance d'au moins 3 m de celle-ci. Dans le cas où la limite de fonds de parcelle est un fossé ou un cours d'eau, l'implantation de l'annexe se fera à 3 m.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

L'implantation de plusieurs constructions à usage d'habitation sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée,
- une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Article 1AU9 : Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé.

**Article 1AU10 : Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 6 m calculés entre le point le plus bas de la construction et l'égout du toit. Elle ne pourra excéder un étage sur rez-de-chaussée.

Sur les terrains en déclivité, la hauteur des façades ne peut dépasser la limite de hauteur définie dans l'alinéa précédent (6m).

En zone 1AUa, la hauteur maximale des constructions n'excédera pas 3 m calculés entre le point le plus bas de la construction et l'égout du toit.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Article 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs**



**abords :**

### **1 - Façades**

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisés pour les murs est limité à deux. Ils auront les aspects suivants :

- Béton : il sera peint dans les tons sable beige ou ocre.
- Pierre calcaire apparente : naturelle.
- Bois : il sera naturel ou sera peint dans les tons suivants : marron, gris ou vert.
- Enduits : ils seront laissés bruts s'ils sont beiges clairs (enduits à la chaux, ciment blanc, sable clair) ou peints dans les tons indiqués pour le béton.
- Métal : les ouvrages métalliques ne devront pas être réfléchissant la lumière ; ils seront de teintes marron, gris, vert ou pierre naturelle.
- Plastique : mêmes couleurs que celles utilisées pour le bois ou le métal.
- Verre : il devra être non réfléchissant.

A l'exception des portes-baies vitrées, les ouvertures devront être plus hautes que larges. Les menuiseries devront avoir la même teinte que les bois de façade ou bien dans les teintes bleu marine, rouge bordeaux, marron foncé, vert foncé, gris clair ou blanc.

### **2 - Toiture**

Les toitures auront l'aspect de tuile de type « canal » : les teintes autres que la terre cuite rouge sont interdites.

Les toitures des constructions autorisées doivent être à 2 pentes minimum. La pente des toitures n'excédera pas 35%.

Les toits-terrasse sont autorisés. Les dispositifs liés à la mise en oeuvre des énergies renouvelables sont interdits.

Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

Dans le cas de réhabilitation, d'extension ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, des couvertures identiques à celles d'origine sont autorisées à des fins d'harmonisation et de maintien des caractéristiques du bâti initial.

### **3 - Clôture**

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1.80 m quelle qu'en soit leur composition (haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie).

#### **Article 1AU12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :**

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès et dégagements.

Il est exigé pour les constructions à usages de:

- d'habitation : deux places de stationnement par logement.
- d'hôtel de plus de 8 chambre et de restaurant de plus de 30 m<sup>2</sup> de plancher public : une place par chambre et/ou une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- de bureaux : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher de l'activité,
- D'équipements : Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il

doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

**Article 1AU13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations :**

Les espaces libres de construction devront faire l'objet d'engazonnement et de plantations ornementales et bénéficier d'un entretien satisfaisant.

Les écrans de végétation ou les haies mono-spécifiques (une seule et même espèce) sont interdits.

Lorsque des règles mises en oeuvre dans le cadre de l'orientation particulière d'aménagement sur ce secteur existent, elles s'imposent au présent article.

■ **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article 1AU14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :**

Le C.O.S. est fixé à 0,30.

Le C.O.S. ne s'applique pas aux constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif.



# Titre IV : Dispositions applicables aux zones Agricoles (zone A)

**Article R\*123-7 En savoir plus sur cet  
article...**

*Modifié par Décret n°2004-531 du 9 juin 2004 - art. 2 JORF 13  
juin 2004*

*Les zones agricoles sont dites «zones A». Peuvent être classés en zone agricole les 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. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.*



## ■ Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone A

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone non équipée qui recouvre les terres agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation.

### Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa

### ■ Section 1 : Nature de l'occupation du sol

#### Article A1: Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A2.

La démolition et/ou le défrichement des éléments de patrimoine classés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont strictement interdits.

#### Article A2 : Occupations et Utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci après :

- Les constructions et installations dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole.
- Le changement de destination des constructions à usage commercial ou d'hébergement hôtelier dès lors qu'elles s'inscrivent dans le strict prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation tel que défini à l'article L311-1 du code Rural.
- Les constructions et installations dès lors qu'elles sont nécessaires à l'usage des services publics ou d'intérêt collectif
- Le changement de destination, à usage d'habitation des constructions dès lors qu'elles sont identifiées au règlement graphique conformément à l'article L123-3-1 du code de l'Urbanisme.

### ■ Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

#### Article A3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

##### 1 - Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3 m de largeur. Ce passage peut être aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

##### 2 - Voirie :

Non Règlementé

**Article A4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**

**1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour (Cf. Annexes).

Lorsque le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable est impossible, il peut être autorisé un puits ou un forage particulier pour l'alimentation humaine (Annexes).

**2 - Assainissement :**

- Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément au Schéma Directeur d'Assainissement (Cf annexes).

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

Les effluents agricoles doivent être dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires.

- Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

**3 - Electricité**

Non réglementé

**Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles :**

Non réglementé

**Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Hors agglomération, les constructions seront implantées comme suit en bordure de la voirie :

Catégorie	RD	Voie
Habitation	10 m de	10 m de l'axe
Autres	8 m de	8 m de l'axe

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions seront édifiées à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :**

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 m.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Article A9 : Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé

**Article A10 : Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation n'excédera pas 6 m calculés entre le point le plus bas de la construction et l'égout du toit. Elle ne pourra excéder un étage sur rez-de-chaussée.

Sur les terrains en déclivité, la hauteur des façades ne peut dépasser la limite de hauteur définie dans l'alinéa précédent (6m).

La hauteur maximale des constructions à usage agricole n'excédera pas 10 m calculés depuis l'égout du toit par rapport au sol naturel avant travaux et dans les conditions de mesures précitées.

Les éléments techniques et les superstructures liés à l'agriculture (cuves, silos,...) sont exemptés de la règle lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, la hauteur maximale pourra être identique à celle de la construction existante.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

**Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :****1 - Façades**

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisés pour les murs est limité à deux. Ils auront les aspects suivants :

- Béton : il sera peint dans les tons sable beige ou ocre.
- Pierre calcaire apparente : naturelle.
- Bois : il sera naturel ou sera peint dans les tons suivants : marron, gris ou vert.
- Enduits : ils seront laissés bruts s'ils sont beiges clairs (enduits à la chaux, ciment blanc, sable clair) ou peints dans les tons indiqués pour le béton.
- Métal : les ouvrages métalliques ne devront pas être réfléchissant la lumière ; ils seront de teintes marron, gris, vert ou pierre naturelle.
- Plastique : mêmes couleurs que celles utilisées pour le bois ou le métal.
- Verre : il devra être non réfléchissant.

A l'exception des portes-baies vitrées, les ouvertures devront être plus hautes que larges. Les menuiseries devront avoir la même teinte que les bois de façade ou bien dans les teintes bleu marine, rouge bordeaux, marron foncé, vert foncé, gris clair ou blanc.

## **2 – Toiture**

Les toitures auront l'aspect de tuile de type «canal» : les teintes autres que la terre cuite rouge sont interdites.

Les toitures des constructions autorisées doivent être à 2 pentes minimum. La pente des toitures n'excédera pas 35%. Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

Les toits-terrasse sont interdits.

Les dispositifs liés à la mise en oeuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

Dans le cas de réhabilitation, d'extension ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, des couvertures identiques à celles d'origine sont autorisées à des fins d'harmonisation et de maintien des caractéristiques du bâti initial.

## **3 - Clôture**

Pour les constructions à usage d'habitation, les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1.80 m quelle qu'en soit leur composition (haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie).

### **Article A12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :**

Non réglementé

### **Article A13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :**

Non réglementé

## **■ Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article A14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) :**

Non réglementé



# Titre V : Dispositions applicables aux zones Naturelles et Forestières (zone N)

**Article R\*123-8 En savoir plus sur cet article...**

Modifié par Décret n°2001-260 du 27 mars 2001 - art. 1 JORF 28 mars 2001

*Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière 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.*

*En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.*

*En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.*



## ■ Chapitre 5 : dispositions applicables à la zone N

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger soit pour la qualité de son site, soit pour la qualité de son milieu.

#### **Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.**

**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa**

### ■ Section 1 : Nature de l'occupation du sol

#### Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2.

La démolition et/ou le défrichement des éléments de patrimoine classés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont strictement interdits.

#### Article N2 : Occupations et Utilisations du sol soumises à des conditions particulières

:

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions et installations dès lors qu'elles sont nécessaires à l'usage des services publics ou d'intérêt collectif
- L'aménagement des constructions d'habitation existantes ainsi que leurs extensions jusqu'à concurrence de 25% de surface de plancher totale supplémentaire, et seulement dans le prolongement du bâtiment originel existant lors de l'approbation du présent PLU. La surface de plancher totale autorisée ne dépassera en aucun cas 150 m<sup>2</sup>.
- La construction d'annexes liées à l'habitation de type garage, dans la limite de 36m<sup>2</sup> de surface au sol. Les annexes de type piscine, ne sont pas soumises à cette limitation de surface.
- Le changement de destination, à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier des constructions.

### ■ Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

#### Article N3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

##### 1 - Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3 m de largeur. Ce passage peut être aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

##### 2 - Voirie :

Non Règlementé

**Article N4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**

**1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour (Cf. Annexes).

Lorsque le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable est impossible, il peut être autorisé un puits ou un forage particulier pour l'alimentation humaine (Annexes).

**2 - Assainissement :**

- Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément au Schéma directeur d'assainissement (Cf annexes).

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

Les effluents agricoles doivent être dirigés vers des dispositifs d'assainissement règlementaires.

- Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

**3 - Electricité**

Non règlementé

**Article N5 : Superficie minimale des terrains constructibles :**

Non règlementé

**Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Hors agglomération, les constructions seront implantées comme suit en bordure de la voirie :

Catégorie	A89	RD	Voie communale
Habitation	100 m de l'axe	10 m de l'axe	10 m de l'axe
Autres	100 m de l'axe	8 m de l'axe	8 m de l'axe

Toutefois, en bordure de l'A89 sont exemptes de la règle des 100 m :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les bâtiments d'exploitation agricole
- les réseaux d'intérêt public.
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes

**Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions seront édifiées à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :**

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 m.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Article N9 : Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé

**Article N10 : Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation n'excédera pas 6 m calculés entre le point le plus bas de la construction et l'égout du toit. Elle ne pourra excéder un étage sur rez-de-chaussée.

Sur les terrains en déclivité, la hauteur des façades ne peut dépasser la limite de hauteur définie dans l'alinéa précédent (6m).

La hauteur maximale des constructions à usage agricole n'excédera pas 10 m calculés depuis l'égout du toit par rapport au sol naturel avant travaux et dans les conditions de mesures précitées.

Les éléments techniques et les superstructures liés à l'agriculture (cuves, silos,...) sont exemptés de la règle lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, la hauteur maximale pourra être identique à celle de la construction existante.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

**Article N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :**

**1 - Façades**

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisés pour les murs est limité à deux. Ils auront les aspects suivants :

- Béton : il sera peint dans les tons sable beige ou ocre.
- Pierre calcaire apparente : naturelle.
- Bois : il sera naturel ou sera peint dans les tons suivants : marron, gris ou vert.
- Enduits : ils seront laissés bruts s'ils sont beiges clairs (enduits à la chaux, ciment blanc, sable clair) ou peints dans les tons indiqués pour le béton.
- Métal : les ouvrages métalliques ne devront pas être réfléchissant la lumière ; ils seront de teintes marron, gris, vert ou pierre naturelle.
- Plastique : mêmes couleurs que celles utilisées pour le bois ou le métal.
- Verre : il devra être non réfléchissant.

A l'exception des portes-baies vitrées, les ouvertures devront être plus hautes que larges. Les menuiseries devront avoir la même teinte que les bois de façade ou bien dans les teintes bleu marine, rouge bordeaux, marron foncé, vert foncé, gris clair ou blanc.

**2 – Toiture**

Les toitures auront l'aspect de tuile de type «canal» : les teintes autres que la terre cuite rouge sont interdites.

Les toitures des constructions autorisées doivent être à 2 pentes minimum. La pente des toitures n'excédera pas 35%. Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

Les toits-terrasse sont interdits.

Les dispositifs liés à la mise en oeuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

Dans le cas de réhabilitation, d'extension ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, des couvertures identiques à celles d'origine sont autorisées à des fins d'harmonisation et de maintien des caractéristiques du bâti initial.

**3 - Clôture**

Pour les constructions à usage d'habitation, les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1.80 m quelle qu'en soit leur composition (haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie).

**Article N12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :**

Non réglementé

**Article N13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :**

Non réglementé

■ **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article N14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) :**

Non réglementé



# Annexes

Croquis explicatif de la mesure de la hauteur des constructions : source DDTM 33/SAR/Aménagement du Libournais

