



# P L A N L O C A L D ' U R B A N I S M E

COMMUNE DE :

**VERAC**

Gironde

PIECE N° **4.0**

Règlement

95 rue du Palais Gallien  
33 000 Bordeaux

Tel : 0556 48 48 05 Fax : 0556 48 4804  
Courriel : [r.dubois.archi@aliceadsl.fr](mailto:r.dubois.archi@aliceadsl.fr)

PLU ARRETE par délibération du conseil municipal le : 20 septembre 2011  
MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE par arrêté du Maire du 25 avril 2012 : du 13 mai au 13 juin 2013  
PLU APPROUVE par délibération du conseil municipal le : 27 juin 2013

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 27 juin 2013

Le Maire,

Modification simplifiée N°1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2015  
Le Maire

Modification simplifiée N°2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 6 février 2016

## Sommaire

Titre I : .....	3
Dispositions générales.....	3
TITRE II : .....	7
Dispositions applicables aux zones urbaines.....	7
CHAPITRE 1 - ZONE URBAINE « UA ».....	8
CHAPITRE 2 - ZONE URBAINE « UB ».....	15
CHAPITRE 3 - ZONE URBAINE « UC ».....	23
CHAPITRE 4 - ZONE URBAINE « UX ».....	30
Titre III : .....	37
Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	37
CHAPITRE 5 - ZONE D'OUVERTURE A L'URBANISATION « 1AU ».....	38
CHAPITRE 6 - ZONE D'OUVERTURE A L'URBANISATION SUBORDONNEE A UNE MODIFICATION OU UNE REVISION DU PLU « 2AU » .....	44
Titre IV : .....	48
Dispositions applicables aux zones agricoles.....	48
CHAPITRE 7 - ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE « A ».....	49
Titre V : .....	56
Dispositions applicables aux zones naturelles.....	56
CHAPITRE 8 - ZONE NATURELLE PROTEGEE EN RAISON DE LA QUALITE DE SES SITES ET DE SES PAYSAGES « N » .....	57

**TITRE I :**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.21 du code de l'Urbanisme.

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

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

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

☒ Le présent règlement ne fait pas obstacle aux articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-24 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.

☒ Le présent règlement ne fait pas obstacle aux prescriptions prises au titre de législations spécifiques :

- Les périmètres visés à l'article R 123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols
- L'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol créées en application de législations particulières. Celles-ci font l'objet d'une annexe au présent règlement et sont reportées sur le document graphique intitulé "Plan des Servitudes d'Utilité Publique" (pièce n° 6.1)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- La protection des zones boisées en application du Code Forestier
- Les droits des tiers en application du Code Civil
- Le Code de l'Habitat et de la Construction
- Le Code de la Santé Publique

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

☒ Le territoire communal est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique à l'échelle 1/5000.

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

1 - **Les zones urbaines « U »**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les parties de la commune déjà urbanisées et 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 + secteur UBa\***
- **Chapitre III : Zone UC**
- **Chapitre IV : Zones UX + secteur UXc**

2 - **Les zones à urbaniser « AU »**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les parties de la commune à caractère naturel, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement, existants à la périphérie immédiate de la 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 prévue par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et par le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement, existants à la périphérie immédiate de la 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 V : Zone 1AU**
- **Chapitre VI : Zone 2AU**

3 - **Les zones agricole « A »**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les parties de la commune, équipées 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.

Ces zones sont :

- **Chapitre VII : Zone A + secteur Ac + secteur Ah**

4 - **Les zones naturelles et forestières « N »** à protéger, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V, sont les parties de la commune, équipées 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 VIII : Zone N + secteur Nc + secteur Nc**

🗺 Le document graphique fait en outre apparaître :

- **Les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer**, 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 **emplacements réservés**. Ce sont des terrains que le Plan Local d'Urbanisme affecte à la création des voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logements, 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 Plan Local d'Urbanisme, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

- Les **bâtiments agricoles** implantés en zone agricole A 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 (au titre de l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme)

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

\* Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques, ...), la configuration des parcelles (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, ...) et le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur, ...).

\* L'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

\* 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 de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

\* Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité sont autorisées.

**ARTICLE 5 - LOTISSEMENT OU CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE (Article R.123-10-1 du code de l'urbanisme)**

Comme le prévoit l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, le règlement s'oppose, sur l'ensemble des zones, à ce que, dans cette situation, les règles soient étudiées au regard de l'ensemble du projet. Les règles sont donc applicables au regard de chaque terrain issu des divisions.

**TITRE II :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1 - ZONE URBAINE « UA »

### Caractère de la zone

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

Cette zone englobe le secteur ancien et historique de l'agglomération de Vérac, véritable cœur de bourg à caractère central, d'habitations, de commerces et de services, ainsi que les hameaux anciens de Brague, Soney, Les Gaussens, Brandet et Les Maurins.

Le caractère de la zone se traduit par la forte densité des constructions, et une implantation, généralement en ordre continu ou semi-continu le long des voies.

La vocation de cette zone est de conserver, en la renforçant, l'intégration de l'habitat, du commerce et de l'artisanat.

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

Elle comprend 1 secteur :

- Un secteur UAa a été défini pour caractériser l'utilisation de dispositif d'assainissement individuel en application du schéma communal d'assainissement ainsi qu'une implantation différente vis-à-vis de la voie.

### RAPPELS

**1** - L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalables, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme.

**2** - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

**3** - Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme.

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

**5** - Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité sont autorisées

Défrichement :

**6** - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**7** - Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

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



### **ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sols suivantes :

**1.1** - Les constructions destinées à l'industrie.

**1.2** – Les constructions destinées à l'exploitation agricole autres que celles soumises à conditions particulières

**1.3** – Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

**1.4** – Les constructions destinées à l'exploitation forestière

**1.5** – L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières

### **ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1** – A la condition que le siège d'exploitation soit déjà implanté au sein de la zone UA et du secteur UAa, sont autorisées :

\* Les constructions destinées à l'exploitation agricole

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

### **ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

**3.1** – La création d'accès nouveaux aux abords des routes départementales de 2 ème catégorie est interdite hors agglomération.

**3.2** – La création d'accès nouveau aux abords des routes départementales de 3 ème et 4 ème catégorie peut être refusée hors agglomération si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent

#### **VOIRIE**

**3.3** – Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte

contre l'incendie, ainsi que le passage des engins de collecte des ordures ménagères.

Elles doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 4 mètres et ne devront pas comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres, dans le cadre de création de voies nouvelles.

**3.4** - Les voiries destinées aux circulations douces (allées piétonnières et pistes cyclables) sont autorisées.

**3.5** - Les règles des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

### **ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

## **EAU POTABLE**

**4.1** – 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 caractéristique suffisante, en respectant les prescriptions définies dans la note technique des annexes sanitaires

## **ASSAINISSEMENT**

### ***Eaux usées***

**4.2** - Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

**4.3** – Secteur UAa : en l'absence de réseau collectif public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement communal. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation

**4.4** - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit

### ***Eaux pluviales***

**4.5** - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets

**4.6** - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales pourront s'écouler sur la parcelle voisine à la condition de ne pas aggraver la situation.

### ***Autres réseaux***

**4.7** – Non réglementé

## **ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** – Non réglementé

## **ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

**6.2** – Dans le secteur UAa et uniquement dans ce dernier, les constructions nouvelles doivent être édifiées :

\* Soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer

\* Soit avec un recul minimum de 5 mètres depuis l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer

**6.3** – Le long des routes départementales RD 246 et RD 246<sup>E2</sup> hors panneaux d'agglomération :

\* construction d'habitation : recul minimum de 25 mètres de l'axe de la voie

\* autres constructions : recul minimum de 20 mètres de l'axe de la voie

**6.4** – Le long de la route départementale RD 737 (de la RD 246 à la limite communale de Tarnès) hors panneaux d'agglomération :

\* construction d'habitation : recul minimum de 15 mètres de l'axe de la voie

\* autres constructions : recul minimum de 10 mètres de l'axe de la voie

**6.5** – Le long des routes départementales RD 128, RD 128E1, RD 137E8, RD 138E4, RD 246E1, RD 737 (de la RD 246 à la limite communale de Périssac) hors panneaux d'agglomération :

- \* construction d'habitation : recul minimum de 10 mètres de l'axe de la voie
- \* autres constructions : recul minimum de 8 mètres de l'axe de la voie

**6.6** – Les règles des cinq alinéas précédents ne s'appliquent pas pour :

- \* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant
- \* les bâtiments annexes, à condition de conserver l'alignement existant

#### **ARTICLE UA7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** – Les constructions doivent être implantées de la manière suivante :

- \* Soit les constructions pourront être implantées en ordre continu (implantation sur les deux limites latérales)
- \* Soit les constructions pourront être implantées en ordre semi-continu (implantation sur une seule des limites latérales) ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

**7.2** – Les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour :

- \* les constructions annexes, séparées des bâtiments à usage d'habitation, isolées ou implantées sur plusieurs limites séparatives, à la condition que leur hauteur n'excède pas 2,70 mètres
  - \* les constructions mitoyennes d'un bâtiment existant jouxtant la limite séparative et implantées dans une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, à la condition que leur hauteur n'excède pas la hauteur du bâtiment mitoyen
  - \* les constructions mitoyennes d'un bâtiment existant jouxtant la limite séparative et implantées au-delà, d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, à la condition que leur hauteur n'excède 3,50 mètres
  - \* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante
  - \* les piscines, ces dernières pouvant être implantées avec un recul minimum de 2 mètres
- 7.3** – Les constructions devront être implantées à une distance des berges des cours d'eau, ruisseaux et fossés au moins égale à 10 mètres

#### **ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL**

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 80% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

#### **ARTICLE UA10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**DEFINITION :**

La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

## **HAUTEUR ABSOLUE**

***Construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat***

**10.1** - La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 7 mètres

***Construction annexe non intégrée à une construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat***

**10.2** – Les constructions annexes isolées ou implantées en mitoyenneté ne pourront dépasser 2,70 mètres

***Construction destinée à l'exploitation agricole***

**10.3** – La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée

### ***Dispositions particulières***

**10.4** – Toutefois, les règles des trois alinéas précédents s'appliquent pas pour :

- \* certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, ...)
- \* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus
- \* les constructions mitoyennes d'un bâtiment existant jouxtant la limite séparative et implantées dans une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ; dans ce cas, leur hauteur ne peut excéder la hauteur du bâtiment mitoyen
- \* les constructions mitoyennes d'un bâtiment existant jouxtant la limite séparative et implantées au-delà d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ; dans ce cas, leur hauteur ne peut excéder 3,50 mètres

## **ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **ASPECT GENERAL :**

**11.1** – Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION, A L'HEBERGEMENT HOTELIER, AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'ARTISANAT**

#### ***Façades***

**11.2** -- Sont interdits :

- \* les imitations de matériaux
- \* l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sauf dans le cas de la pierre, du métal, du bois et du béton apparent
- \* les enduits et peinture vives
- \* l'inscription sur la construction de dispositif de climatisation en saillie dès lors que ce dernier est visible depuis la voie

**11.3** – Les enduits sont limités à ocre, sable, beige et blanc cassé

#### ***Toitures***

**11.4** – Les constructions pourront être terminées par des toitures couvertes de tuiles, d'ardoise, de zinc ou de bac acier mis en œuvre conformément aux règles de l'art.

**11.5** – Les constructions peuvent être terminées par des toitures-terrasses.

**11.6** – L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est autorisée uniquement :

- \* dans le cas de restauration de toiture existante
- \* dans le cas d'utilisation de dispositifs destinés à utiliser les énergies nouvelles
- \* dans le cas des équipements publics

**11.7** – Les couvertures en matériaux transparents ondulés sont autorisées lors de la réalisation de véranda, de puits de jours et de verrières

### ***Clôtures***

**11.8** – Dispositions générales :

La clôture sur voies privées ou publiques peut être constituées :

- \* soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, surmonté d'un grillage ou d'une grille de qualité, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 mètres
- \* soit d'une haie végétale vive ou de claires-voies accompagnée ou non d'un grillage, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 mètres
- \* soit d'un mur plein où devra s'inscrire dans le relief des éléments architecturaux de manière à créer un rythme de façade dès lors que le mur excède une hauteur supérieure à 1,20 mètres

### ***Construction annexe non intégrée à une construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat***

**11.9**– Dispositions générales :

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales, à l'exception des bâtiments annexes dont la surface d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>

L'utilisation du bois est admise.

Lorsque ces bâtiments annexes sont accolés à la construction principale, une toiture aménagée en terrasse peut être admise à condition d'être accessible.

### **CONSTRUCTION DESTINEE A L'EXPLOITATION AGRICOLE, CONSTRUCTION ANNEXE DE CONSTRUCTION DESTINEE A L'EXPLOITATION AGRICOLE**

**11.10** - La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

### ***Façades***

**11.11** - Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- \* peinture ou revêtement de couleur vive
- \* tôle galvanisée employée à nu
- \* l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits

### ***Toitures***

**11.12** – Non réglementé

### ***Clôtures***

**11.13** – Non réglementé

## **ARTICLE UA12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Afin d'assurer, en dehors des voies et domaines publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

\* pour les constructions d'habitation : les places réservées au stationnement des véhicules doivent être de deux places de stationnement par logement et être réalisées en dehors de la voie publique

\* pour toute autre construction : les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques

### **ARTICLE UA13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante

#### **13.1 - Espaces libres :**

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

#### **13.2 - Plantations :**

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

L'implantation de végétations doit être d'essence locale (Cornouiller sanguin, forsythia, genêts, groseillers, houx, lilas, mahoniais, noisetiers, troènes, viornes, alisier commun, charme, frêne, érable, ...)

#### **13.3 – Espaces boisés classés :**

Non réglementé

**13.4 – Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme :**

Non réglementé

## **Section 3 : Conditions de l'occupation des sols**

### **ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1 – Non réglementé**

## CHAPITRE 2 - ZONE URBAINE « UB »

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti aéré, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation et de commerce.

Elle s'étend à la périphérie du centre ancien dense de l'agglomération centrale de Vérac.

Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

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

Elle comprend 2 secteurs :

- Un secteur UBa a été défini pour caractériser l'utilisation de dispositif d'assainissement individuel en application du schéma communal d'assainissement
- Un secteur UBa\* a été défini pour caractériser l'utilisation de dispositif d'assainissement individuel en application du schéma communal d'assainissement et l'inscription d'une orientation d'aménagement au sein de la partie ouest de l'agglomération centrale (site de Soney)

### RAPPELS

**1** - L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalables, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme.

**2** - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

**3** - Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme.

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

**5** - Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité sont autorisées

Défrichement :

**6** - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**7** - Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

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

### **ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sols suivantes :

**1.1** - Les constructions destinées à l'industrie.

**1.2** – Les constructions destinées à l'exploitation agricole autres que celles soumises à conditions particulières

**1.3** – Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

**1.4** – Les constructions destinées à l'exploitation forestière

**1.5** – L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières

### **ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. **2.1** – A la condition que le siège d'exploitation soit déjà implanté au sein de la zone UB, sont autorisées :

\* Les constructions destinées à l'exploitation agricole

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

### **ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

**3.1** – La création d'accès nouveaux aux abords des routes départementales de 2ème catégorie est interdite hors agglomération.

**3.2** – La création d'accès nouveau aux abords des routes départementales de 3ème et 4ème catégorie peut être refusée hors agglomération si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent

#### **VOIRIE**

**3.3** – Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ainsi que le passage des engins de collecte des ordures ménagères.

Elles doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 4 mètres et ne devront pas comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres, dans le cadre de création de voies nouvelles.

**3.4** – Les voies publiques à créer devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme dont 5 mètres de chaussée.

**3.5** – Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements sont autorisés si ils sont le fruit d'une partie d'aménagement cohérents et si ils n'excèdent pas une profondeur de desserte de 50 mètres par rapport à la voie.

Elles doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

**3.6** - Les voiries destinées aux circulations douces (allées piétonnières et pistes cyclables) sont autorisées.



**3.7** - Les règles des quatre alinéas précédents ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

#### **ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **EAU POTABLE**

**4.1** – Toute construction ou installation qui, de part sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, en respectant les prescriptions définies dans la note technique des annexes sanitaires

##### **ASSAINISSEMENT**

###### ***Eaux usées***

**4.2** - Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

**4.3** – Secteur UBa, secteur UBa\* : en l'absence de réseau collectif public et dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement communal.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation

**4.4** - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit

###### ***Eaux pluviales***

**4.5** - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets

**4.6** - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales pourront s'écouler sur la parcelle voisine à la condition de ne pas aggraver la situation.

###### ***Autres réseaux***

**4.7** – Non réglementé

#### **ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** – Non réglementé

#### **ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

\* Dans le cadre des voies communales ou voies privées ouvertes à l'urbanisation : avec un recul minimum de 10 mètres de l'axe des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

\* Dans le cadre des voies départementales : avec un recul minimum de 15 mètre de l'axe de la voie pour les habitations et de 25 mètres dans les autres cas

**6.2** - Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants, sous réserve d'une application des dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

\* Lorsque la construction prolonge une construction existante (située soit sur le terrain, soit sur une limite séparative du terrain, soit sur une limite séparative de l'unité voisine ).

\* Lorsque la construction est édifiée avec un recul identique à celui d'une construction existante située soit sur le terrain, soit sur les unités foncières voisines

**6.3** – Le long des routes départementales RD 246 et RD 246 E 2 hors panneaux d'agglomération :

\* construction d'habitation : recul minimum de 25 mètres de l'axe de la voie

\* autres constructions : recul minimum de 20 mètres de l'axe de la voie

**6.4** – Le long des routes départementales RD 128, RD 128 E 1, RD 137 E8, RD 138E4, RD 246E 1, RD 737 (de la RD 246 à la limite communale de Périssac) hors panneaux d'agglomération :

\* construction d'habitation : recul minimum de 10 mètres de l'axe de la voie

\* autres constructions : recul minimum de 8 mètres de l'axe de la voie

**6.5** – Toutefois, les règles des quatre alinéas précédents ne s'appliquent pas pour :

\* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus

\* les bâtiments annexes, à condition de conserver l'alignement existant

## **ARTICLE UB7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**7.1** – Les constructions doivent être implantées de la manière suivante :

\* Soit les constructions pourront être implantées en ordre continu (implantation sur les deux limites latérales)

\* Soit les constructions pourront être implantées en ordre semi-continu (implantation sur une seule des limites latérales) ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

**7.2** – Les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour :

\* les constructions annexes, séparées des bâtiments à usage d'habitation, isolées ou implantées sur plusieurs limites séparatives, à la condition que leur hauteur n'excède pas 2,70 mètres

\* les constructions mitoyennes d'un bâtiment existant jouxtant la limite séparative et implantées dans une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, à la condition que leur hauteur n'excède pas la hauteur du bâtiment mitoyen

\* les constructions mitoyennes d'un bâtiment existant jouxtant la limite séparative et implantées au-delà d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, à la condition que leur hauteur n'excède 3,50 mètres

\* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus

\* les piscines, ces dernières pouvant être implantées avec un recul minimum de 2 mètres

**7.3** – Les constructions devront être implantées à une distance des berges des cours d'eau, ruisseaux et fossés au moins égale à 10 mètres.

## **ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** – Non réglementé

## **ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1** – La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 80% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation

## **ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **DEFINITION :**

La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **HAUTEUR ABSOLUE**

***Construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat***

**10.1** - La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 7 mètres.

***Construction annexe non intégrée à une construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat***

**10.2** – Les constructions annexes isolées ou implantées en mitoyenneté ne pourront dépasser 2,70 mètres

***Construction destinée à l'exploitation agricole***

**10.3** – La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée

***Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif***

**10.4** – La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 12 mètres mesurée à l'acrotère

### ***Dispositions particulières***

**10.5** – Toutefois, les règles des quatre alinéas précédents s'appliquent pas pour :

- \* certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, ...)
- \* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus
- \* les constructions mitoyennes d'un bâtiment existant jouxtant la limite séparative et implantées dans une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ; dans ce cas, leur hauteur ne peut excéder la hauteur du bâtiment mitoyen
- \* les constructions mitoyennes d'un bâtiment existant jouxtant la limite séparative et implantées au-delà d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ; dans ce cas, leur hauteur ne peut excéder 3,50 mètres

## **ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **ASPECT GENERAL :**

**11.1** – Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION, A L'HEBERGEMENT HOTELIER, AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'ARTISANAT**

#### ***Façades***

**11.2** -- Sont interdits :

- \* les imitations de matériaux

- \* l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sauf dans le cas de la pierre, du métal, du bois et du béton apparent
- \* les enduits et peinture vives
- \* l'inscription sur la construction de dispositif de climatisation en saillie dès lors que ce dernier est visible depuis la voie

**11.3** – Les enduits sont limités à ocre, sable, beige et blanc cassé

#### ***Toitures***

**11.4** – Les constructions pourront être terminées par des toitures couvertes de tuiles, d'ardoise, de zinc ou de bac acier mis en œuvre conformément aux règles de l'art.

**11.5** – Les constructions peuvent être terminées par des toitures-terrasses.

**11.6** – L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est autorisée uniquement :

- \* dans le cas de restauration de toiture existante
- \* dans le cas d'utilisation de dispositifs destinés à utiliser les énergies nouvelles
- \* dans le cas des équipements publics

**11.7** – Les couvertures en matériaux transparents ondulés sont autorisées lors de la réalisation de véranda, de puits de jours et de verrières

#### ***Clôtures***

**11.8** – Dispositions générales :

La clôture sur voies privées ou publiques peut être constituée :

- \* soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, surmonté d'un grillage ou d'une grille de qualité, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 mètres
- \* soit d'une haie végétale vive ou de claires-voies accompagnée ou non d'un grillage, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 mètres
- \* soit d'un mur plein où devra s'inscrire dans le relief des éléments architecturaux de manière à créer un rythme de façade dès lors que le mur excède une hauteur supérieure à 1,20 mètres

#### ***Construction annexe non intégrée à une construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat***

**11.9** – Dispositions générales :

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales, à l'exception des bâtiments annexes dont la surface d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>

L'utilisation du bois est admise.

Lorsque ces bâtiments annexes sont accolés à la construction principale, une toiture aménagée en terrasse peut être admise à condition d'être accessible.

#### **CONSTRUCTION DESTINÉE A L'EXPLOITATION AGRICOLE, CONSTRUCTION ANNEXE DE CONSTRUCTION DESTINÉE A L'EXPLOITATION AGRICOLE**

**11.10** - La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

#### ***Façades***

**11.11** - Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- \* peinture ou revêtement de couleur vive
- \* tôle galvanisée employée à nu
- \* l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits

### **Toitures**

11.12 – Non réglementé

### **Clôtures**

11.13 – Non réglementé

## **ARTICLE UB12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies et domaines publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

\* pour les constructions à usage d'habitation : les places réservées au stationnement des véhicules doivent être de 2 places de stationnement par logement et être réalisées en dehors de la voie publique

\* pour toute autre construction : les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques

## **ARTICLE UB13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction.

13.1 - Espaces libres :

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

13.2 - Plantations :

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

L'implantation de végétations doit être d'essence locale (Cornouiller sanguin, forsythia, genêts, groseillers, houx, lilas, mahoniais, noisetiers, troènes, viornes, alisier commun, charme, frêne, érable, ...)

13.3 – Espaces boisés classés :

Non réglementé

13.4 – Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme :

Non réglementé

### **Section 3 : Conditions de l'occupation des sols**

## **ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 – Non réglementé



## CHAPITRE 3 - ZONE URBAINE « UC »

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat peu dense, localisée dans des secteurs excentrés de l'agglomération, aux lieux-dits Pérot / Martignac / Les Teychères, Les Gaussens / Pommier, et Les Marguerins

Cette localisation ne permet pas d'envisager la réalisation à court terme du réseau public d'assainissement. La densité des constructions doit être adaptée à cette contrainte.

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

Elle comprend 0 secteur

### RAPPELS

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalables, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

3 - Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme.

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

5 - Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité sont autorisées

Défrichement :

6 - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

7 - Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

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

### ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sols suivantes :

1.1 - Les constructions destinées à l'industrie

1.2 – Les constructions destinées à l'exploitation agricole

1.3 - les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

1.4 – Les constructions destinées à l'exploitation forestière

1.5 – L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières

## **ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 – Non réglementé

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

## **ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIE**

### **ACCES**

3.1 – La création d'accès nouveaux aux abords des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie est interdite hors agglomération.

3.2 – La création d'accès nouveau aux abords des routes départementales de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie peut être refusée hors agglomération si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent

### **VOIRIE**

3.3 – Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ainsi que le passage des engins de collecte des ordures ménagères.

Elles doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 4 mètres et ne devront pas comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres, dans le cadre de création de voies nouvelles.

3.4 – Les voies publiques à créer devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme dont 5 mètres de chaussée.

3.5 – Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements sont autorisés si ils sont le fruit d'un partie d'aménagement cohérents et si ils n'excèdent pas une profondeur de desserte de 50 mètres par rapport à la voie.

Elles doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

3.6 - Les voiries destinées aux circulations douces (allées piétonnières et pistes cyclables) sont autorisées.

3.7 - Les règles des quatre alinéas précédents ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

## **ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE**



**4.1** – Toute construction ou installation qui, de part sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, en respectant les prescriptions définies dans la note technique des annexes sanitaires

## **ASSAINISSEMENT**

### ***Eaux usées***

**4.2** – A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement communal.

**4.3** - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit

### ***Eaux pluviales***

**4.4** - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets

**4.5** - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales pourront s'écouler sur la parcelle voisine à la condition de ne pas aggraver la situation.

### ***Autres réseaux***

**4.6** – Non réglementé

## **ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** – Non réglementé

## **ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

\* Dans le cadre des voies communales ou voies privées ouvertes à l'urbanisation : avec un recul minimum de 10 mètre de l'axe des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

\* Dans le cadre des voies départementales : avec un recul minimum de 15 mètre de l'axe de la voie pour les habitations et de 25 mètres dans les autres cas

**6.2** - Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants, sous réserve d'une application des dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

\* Lorsque la construction prolonge une construction existante (située soit sur le terrain, soit sur une limite séparative du terrain, soit sur une limite séparative de l'unité voisine ).

\* Lorsque la construction est édifiée avec un recul identique à celui d'une construction existante située soit sur le terrain, soit sur les unités foncières voisines

**6.3** – Le long des routes départementales RD 246 et RD 246<sup>E</sup>2 hors panneaux d'agglomération :

\* construction d'habitation : recul minimum de 25 mètres de l'axe de la voie

\* autres constructions : recul minimum de 20 mètres de l'axe de la voie

**6.4** – Le long de la route départementale RD 737 (de la RD 246 à la limite communale de Tarnès) hors panneaux d'agglomération :

\* construction d'habitation : recul minimum de 15 mètres de l'axe de la voie

\* autres constructions : recul minimum de 10 mètres de l'axe de la voie

**6.5** – Le long des routes départementales RD 128, RD 128<sup>E</sup>1, RD 137<sup>E</sup>8, RD 138<sup>E</sup>4, RD 246<sup>E</sup>1, RD 737 (de la RD 246 à la limite communale de Périssac) hors panneaux d'agglomération :

- \* construction d'habitation : recul minimum de 10 mètres de l'axe de la voie
- \* autres constructions : recul minimum de 8 mètres de l'axe de la voie

**6.6** – Toutefois, les règles des cinq alinéas précédents ne s'appliquent pas pour :

- \* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus
- \* les bâtiments annexes, à condition de conserver l'alignement existant

#### **ARTICLE UC7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** – Les constructions doivent être implantées de la manière suivante :

- \* Soit les constructions pourront être implantées en ordre continu (implantation sur les deux limites latérales)
- \* Soit les constructions pourront être implantées en ordre semi-continu ou discontinu (implantation sur une seule des limites latérales) ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

**7.2** – Les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour :

- \* les constructions annexes, séparées des bâtiments à usage d'habitation, isolées ou implantées sur plusieurs limites séparatives, à la condition que leur hauteur n'excède pas 2,70 mètres.
- \* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus.

**7.3** – Les constructions devront être implantées à une distance des berges des cours d'eau, ruisseaux et fossés au moins égale à 10 mètres.

#### **ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1** – La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 80% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation

#### **ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **DEFINITION :**

La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

##### **HAUTEUR ABSOLUE**

***Construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat***

**10.1** - La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 7 mètres.

**Construction annexe non intégrée à une construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat**

10.2 – Les constructions annexes isolées ou implantées en mitoyenneté ne pourront dépasser 2,70 mètres

**Dispositions particulières**

10.3 – Les règles des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas pour :

- \* certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, ...)
- \* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus

**ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**ASPECT GENERAL :**

11.1 – Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION, A L'HEBERGEMENT HOTELIER, AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'ARTISANAT**

***Façades***

11.2 -- Sont interdits :

- \* les imitations de matériaux
- \* l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sauf dans le cas de la pierre, du métal, du bois et du béton apparent
- \* les enduits et peinture vives
- \* l'inscription sur la construction de dispositif de climatisation en saillie dès lors que ce dernier est visible depuis la voie

11.3 – Les enduits sont limités à ocre, sable, beige et blanc cassé

***Toitures***

11.4 – Les constructions pourront être terminées par des toitures couvertes de tuiles, d'ardoise, de zinc ou de bac acier mis en œuvre conformément aux règles de l'art.

11.5 – Les constructions peuvent être terminées par des toitures-terrasses.

11.6– L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est autorisée uniquement :

- \* dans le cas de restauration de toiture existante
- \* dans le cas d'utilisation de dispositifs destinés à utiliser les énergies nouvelles
- \* dans le cas des équipements publics

11.7 – Les couvertures en matériaux transparents ondulés sont autorisées lors de la réalisation de véranda, de puits de jours et de verrières

***Clôtures***

11.8 – Dispositions générales :

La clôture sur voies privées ou publiques peut être constituées :

- \* soit d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,50 mètres, surmonté d'un grillage ou d'une grille de qualité, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 mètres

- \* soit d'une haie végétale vive ou de claires-voies accompagnée ou non d'un grillage, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 mètres
- \* soit d'un mur plein où devra s'inscrire dans le relief des éléments architecturaux de manière à créer un rythme de façade dès lors que le mur excède une hauteur supérieure à 1,20 mètres

***Construction annexe non intégrée à une construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat***

**11.9 – Dispositions générales :**

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales, à l'exception des bâtiments annexes dont la surface d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>

L'utilisation du bois est admise.

Lorsque ces bâtiments annexes sont accolés à la construction principale, une toiture aménagée en terrasse peut être admise à condition d'être accessible.

**ARTICLE UC12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Afin d'assurer, en dehors des voies et domaines publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

- \* pour les constructions à usage d'habitation : les places réservées au stationnement des véhicules doivent être de 2 places de stationnement par logement et être réalisées en dehors de la voie publique
- \* pour toute autre construction : les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques

**ARTICLE UC13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction.

**13.1 - Espaces libres :**

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

**13.2 - Plantations :**

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

L'implantation de végétations doit être d'essence locale (Cornouiller sanguin, forsythia, genêts, groseillers, houx, lilas, mahoniais, noisetiers, troènes, viornes, alisier commun, charme, frêne, érable, ...)

**13.3 – Espaces boisés classés :**

Non réglementé

**13.4 – Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme :**

Non réglementé

**Section 3 : Conditions de l'occupation  
des sols**

**ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1 – Non réglementé**

## CHAPITRE 4 - ZONE URBAINE « UX »

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine englobant des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal, ou industriel, ainsi qu'à leurs services annexes.

Elle se situe à l'est de l'agglomération centrale, au lieu-dit Plantier de la Reine.

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

Elle comprend 1 secteur :

-Un secteur UXc a été défini pour caractériser l'inscription d'une zone de carrière relevée par le Conseil Général de la Gironde et est relatif à des dispositions particulières en matière d'occupation des sols

### RAPPELS

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalables, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

3 - Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme.

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

5 - Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité sont autorisées

Défrichement :

6 - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

7 - Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

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

#### ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UX 2 est interdite.

**1.2** – Dans le secteur Uxc et uniquement dans ce dernier, les constructions nouvelles destinées à l'habitation autorisées sous condition particulière à l'article UX2, ainsi que les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, sont interdites.

## **ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1** – A condition que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

- \* Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- \* Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt
- \* Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone
- \* Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- \* les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques
- \* Les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus

**2.2** – Lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques :

- \* les affouillements et exhaussement de sols

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

### **ARTICLE UX3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

**3.1** – La création d'accès nouveaux aux abords des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie est interdite hors agglomération.

**3.2** – La création d'accès nouveau aux abords des routes départementales de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie peut être refusée hors agglomération si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent

#### **VOIRIE**

**3.3** – Non réglementé

### **ARTICLE UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

**4.1** – Toute construction ou installation qui, de part sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, en respectant les prescriptions définies dans la note technique des annexes sanitaires

#### **ASSAINISSEMENT**

##### ***Eaux usées***

**4.2** – A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement communal.

4.3 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit

#### ***Eaux pluviales***

4.4 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets

#### ***Autres réseaux***

4.5 – Non réglementé

### **ARTICLE UX5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 – Non réglementé

### **ARTICLE UX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2 – Le long des routes départementales RD 246 et RD 246<sup>E2</sup> hors panneaux d'agglomération :

\* construction d'habitation : recul minimum de 25 mètres de l'axe de la voie

\* autres constructions : recul minimum de 20 mètres de l'axe de la voie

6.3 – Toutefois, les règles des deux alinéas précédants ne s'appliquent pas pour :

\* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant

### **ARTICLE UX7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **CONSTRUCTION DESTINEE AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'ARTISANAT, A L'INDUSTRIE, A LA FONCTION D'ENTREPOT**

7.1 – Les constructions sont régies par les règles d'accessibilité du site

#### **CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION, CONSTRUCTION ANNEXE NON INTEGREE A UNE CONSTRUCTION D'HABITATION**

7.2 – Les constructions devront être implantées :

\* soit avec un recul minimum de 4 mètres vis-à-vis de la limite séparative

\* soit en limite séparative

7.3 – Les règles des deux alinéas précédant ne s'appliquent pas pour :

\* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant

7.4 – Les constructions devront être implantées à une distance des berges des cours d'eau, ruisseaux et fossés au moins égale à 10 mètres

### **ARTICLE UX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 – Non réglementé



## **ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL**

9.1 – Non réglementé

## **ARTICLE UX10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **DEFINITION :**

La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **HAUTEUR ABSOLUE**

***Construction destinée aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, construction annexe de construction destinée aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt***

10.1 – Non réglementé

### ***Construction destinée à l'habitation***

10.2 - La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 7 mètres.

### ***Construction annexe non intégrée à une construction destinée à l'habitation***

10.3 – Les constructions annexes isolées ou implantées en mitoyenneté ne pourront dépasser 2,70 mètres

### ***Dispositions particulières***

10.4 – Les règles des trois alinéas précédants ne s'appliquent pas pour :

\* certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité

## **ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **ASPECT GENERAL :**

11.1 – Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**CONSTRUCTION DESTINEE AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'ARTISANAT, A L'INDUSTRIE, A LA FONCTION D'ENTREPOT, CONSTRUCTION ANNEXE DE CONSTRUCTION DESTINEE AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'ARTISANAT, A L'INDUSTRIE, A LA FONCTION D'ENTREPOT**

11.2 - La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes ou réfléchissantes

### ***Façades***

11.3 - Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

\* peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction

\* tôle galvanisé employé à nu

**11.4** - 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.

**11.5** - La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

**11.6** - Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

#### ***Toitures***

**11.7** - Non réglementé

#### ***Aire de dépôts et de stockage***

**11.8** - Les aires devront être occultées à la vue depuis l'ensemble des voies de communication. Sauf incompatibilité technique, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments paysagers et bâtis, pour que leur impact visuel soient le plus atténué possible depuis les voies de desserte.

#### ***Ouvrages annexes – dépôts de déchet***

**11.9** - Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

#### ***Clôture***

**11.10** - Les clôtures seront constituées d'un grillage, éventuellement doublé de haies vives ; elles devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2m.

**11.11** - Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publiques, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

### **CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION, CONSTRUCTION ANNEXE NON INTEGREE A UNE CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION**

#### ***Façades***

**11.12** -- Sont interdits :

- \* les imitations de matériaux
- \* l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sauf dans le cas de la pierre, du métal, du bois
- \* les enduits et peinture vives

**11.13** – Les enduits sont limités à ocre, sable, beige et blanc cassé

#### ***Toitures***

**11.4** – Les constructions pourront être terminées par des toitures couvertes de tuiles, d'ardoise, de zinc ou de bac acier mis en œuvre conformément aux règles de l'art.

**11.15** – Les règles de l'alinéa précédant ne s'appliquent pas quand le logement est intégré dans le bâtiment à usage d'activité

#### ***Clôtures***

**11.16** – Dispositions générales :

La clôture sur voies privées ou publiques peut être constituées :

- \* soit d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,50 mètres, surmonté d'un grillage ou d'une grille de qualité, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 mètres
- \* soit d'une haie végétale vive ou de claires-voies accompagnée ou non d'un grillage, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 mètres
- \* soit d'un mur plein où devra s'inscrire dans le relief des éléments architecturaux de manière à créer un rythme de façade dès lors que le mur excède une hauteur supérieure à 1,20 mètres

***Construction annexe non intégrée à une construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat***

**11.17 – Dispositions générales :**

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales, à l'exception des bâtiments annexes dont la surface ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>

L'utilisation du bois est admise.

Lorsque ces bâtiments annexes sont accolés à la construction principale, une toiture aménagée en terrasse peut être admise à condition d'être accessible.

**ARTICLE UX12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1 -** Afin d'assurer, en dehors des voies et domaines publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

- \* pour toute construction : les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, y compris le stationnement des camions et des véhicules utilitaires

**ARTICLE UX13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante

**13.1 -** Espaces libres :

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

**13.2 -** Plantations :

L'implantation de végétations doit être d'essence locale (Cornouiller sanguin, forsythia, genêts, groseillers, houx, lilas, mahoniais, noisetiers, troènes, viornes, alisier commun, charme, frêne, érable, ...)

**13.3 –** Espaces boisés classés :

Non réglementé

**13.4 –** Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme :

Non réglementé

**Section 3 : Conditions de l'occupation  
des sols**

**ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1 – Non réglementé**

**TITRE III :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A**  
**URBANISER**

## CHAPITRE 5 - ZONE D'OUVERTURE A L'URBANISATION « 1AU »

### Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les unités de la zone sont suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pour être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération 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.

Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine périphérique et en préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.

Elle comprend 0 secteur

### RAPPELS

**1** - L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalables, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme.

**2** - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

**3** - Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme.

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

**5** - Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité sont autorisées

Défrichement :

**6** - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**7** - Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

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

#### ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1.1** - Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AU 2 est interdite.

#### ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1** – A condition de respecter les dispositions prévues au sein des orientations d'aménagement au fur et à mesure de leur réalisation, sont autorisées :

\* Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, et le caractère du voisinage

\* Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, y compris leurs constructions annexes respectives, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve complémentaire de ne pas être isolées

**2.2** – A condition de ne pas compromettre le caractère résidentiel et l'urbanisation du reste de la zone, sont autorisées :

\* Les opérations d'aménagement d'ensemble ou d'opération groupée d'au moins 8 habitations, comprenant les bâtiments annexes qui leur sont directement liés, et qui devront respecter un minimum de trois logements de petite taille (type T1 – T2) à implanter au sein de la totalité de l'assiette foncière de chacune des deux zones d'ouverture à l'urbanisation

\* L'implantation de commerces de proximité

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

### **ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

**3.1** – La création d'accès nouveaux aux abords des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie est interdite hors agglomération.

**3.2** – La création d'accès nouveau aux abords des routes départementales de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie peut être refusée hors agglomération si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent

#### **VOIRIE**

**3.3** – Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ainsi que le passage des engins de collecte des ordures ménagères.

Elles doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 4 mètres et ne devront pas comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres, dans le cadre de création de voies nouvelles.

**3.4** – Les voies publiques à créer devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme.

**3.5** - Les voiries destinées aux circulations douces (allées piétonnières et pistes cyclables) sont autorisées en dehors de celles prévues dans les orientations d'aménagement

**3.6** – Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 habitations sauf si le projet prévoit une possibilité de sortie

Les fonds d'impasse desservant plus de trois habitations doivent être aménagés de manière à faire aisément demi-tour

### **ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

**4.1** – Toute construction ou installation qui, de part sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, en respectant les prescriptions définies dans la note technique des annexes sanitaires

## **ASSAINISSEMENT**

### ***Eaux usées***

**4.2** – A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement communal.

**4.3** - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit

### ***Eaux pluviales***

**4.4** - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets

### ***Autres réseaux***

**4.5** – Non réglementé

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

**5.1** – Non réglementé

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

**6.1** - Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- \* soit avec un recul minimum de 7 mètre de l'axe des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer
- \* soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer

**6.2** – Le long des routes départementales RD 246 et RD 246<sup>E2</sup> hors panneaux d'agglomération :

- \* construction d'habitation : recul minimum de 25 mètres de l'axe de la voie
- \* autres constructions : recul minimum de 20 mètres de l'axe de la voie

**6.3** – En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions des deux précédents paragraphes s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions

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

**7.1** – Limites latérales donnant sur les voies et emprises publiques :

- \* les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs habitations, édifiés sur plus de trois niveaux de plancher.
- \* lorsque les constructions sont contiguës à une limite séparative de zones urbaines (UA,UB), la distance de recul est portée à 3 mètres minimum.
- \* Dans tous les cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**7.2** – Limites de fond de parcelles :



\* Les constructions devront être implantées en ordre discontinu (implantation en retrait des limites de fond de parcelle ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

**7.3** – Les règles des deux alinéas précédant ne s'appliquent pas pour :

- \* les constructions annexes non accolées à la constructions principales qui peuvent être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres et qu'elles soient implantées à l'arrière de la construction principale
- \* les piscines

**7.4** – Les constructions devront être implantées à une distance des berges des cours d'eau, ruisseaux et fossés au moins égale à 10 mètres

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

**8.1** – La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable.

### **ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1** – Non réglementé

### **ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **DEFINITION :**

La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

#### **HAUTEUR ABSOLUE**

***Construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat***

**10.1** - La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 7 mètres +comble aménageable

***Construction annexe non intégrée à une construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat***

**10.2** – Les constructions annexes isolées ou implantées en mitoyenneté ne pourront dépasser 2,70 mètres

### **ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **ASPECT GENERAL :**

**11.1** – Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION, A L'HEBERGEMENT HOTELIER, AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'ARTISANAT**

### ***Façades***

#### **11.2 -- Sont interdits :**

- \* les imitations de matériaux
- \* l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sauf dans le cas de la pierre, du métal, du bois et du béton apparent
- \* les enduits et peinture vives
- \* l'inscription sur la construction de dispositif de climatisation en saillie dès lors que ce dernier est visible depuis la voie

#### **11.3 – Les enduits sont limités à ocre, sable, beige et blanc cassé**

### ***Toitures***

#### **11.4 – Les constructions pourront être terminées par des toitures couvertes de tuiles, d'ardoise, de zinc ou de bac acier mis en œuvre conformément aux règles de l'art.**

#### **11.5 – Les constructions peuvent être terminées par des toitures-terrasses.**

#### **11.6 – L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est autorisée uniquement :**

- \* dans le cas de restauration de toiture existante
- \* dans le cas d'utilisation de dispositifs destinés à utiliser les énergies nouvelles
- \* dans le cas des équipements publics

#### **11.7 – Les couvertures en matériaux transparents ondulés sont autorisées lors de la réalisation de véranda, de puits de jours et de verrières**

### ***Clôtures***

#### **11.8 – Dispositions générales :**

La clôture sur voies privées ou publiques peut être constituée :

- \* soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, surmonté d'un grillage ou d'une grille de qualité, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 mètres
- \* soit d'une haie végétale vive ou de claires-voies accompagnée ou non d'un grillage, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 mètres
- \* soit d'un mur plein où devra s'inscrire dans le relief des éléments architecturaux de manière à créer un rythme de façade dès lors que le mur excède une hauteur supérieure à 1,20 mètres

#### ***Construction annexe non intégrée à une construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat***

#### **11.9 – Dispositions générales :**

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales, à l'exception des bâtiments annexes dont la surface d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>

L'utilisation du bois est admise.

Lorsque ces bâtiments annexes sont accolés à la construction principale, une toiture aménagée en terrasse peut être admise à condition d'être accessible.

## **ARTICLE 1AU12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1 -** Afin d'assurer, en dehors des voies et domaines publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

- \* pour les constructions à usage d'habitation : les places réservées au stationnement des véhicules doivent être de 2 places de stationnement par logement et être réalisées en dehors de la voie publique

\* pour toute autre construction : les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques

**ARTICLE 1AU13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

**13.1 - Espaces libres :**

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

Dans le cas d'opération d'ensembles, l'espace libre devra représenter 10% de la surface de l'opération

**13.2 - Plantations :**

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

L'implantation de végétations doit être d'essence locale (Cornouiller sanguin, forsythia, genêts, groseillers, houx, lilas, mahoniais, noisetiers, troènes, viornes, alisier commun, charme, frêne, érable, ...)

**13.3 – Espaces boisés classés :**

Non réglementé

**13.4 – Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme :**

Non réglementé

**Section 3 : Conditions de l'occupation  
des sols**

**ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1 – Non réglementé**

## **CHAPITRE 6 - ZONE D'OUVERTURE A L'URBANISATION SUBORDONNEE A UNE MODIFICATION OU UNE REVISION DU PLU « 2AU »**

### **Caractère de la zone**

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Toutefois, les voies publiques et (ou) les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sera autorisée dès lors que la connaissance de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome sur le site de Bernin / Soney qui fait défaut dans l'actuel schéma directeur d'assainissement communal aura fait l'objet d'une étude technique inscrite dans le document d'assainissement de la commune.

Elle comprend 0 secteur

### **RAPPELS**

**1** - L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalables, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme.

**2** - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

**3** - Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme.

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

**5** - Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité sont autorisées

Défrichement :

**6** - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**7** - Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

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

#### **ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1** - Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2AU 2 est interdite.

**ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 – Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au PADD, sont autorisées :

\*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone

. \* Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

**Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

**ARTICLE 2AU3 : ACCES ET VOIRIE**

**ACCES**

3.1 - Tout nouvel accès doit répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble qu'il dessert pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que la collecte des ordures ménagères.

3.2- Tout nouvel accès doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante sur la voie

**VOIRIE**

3.3 – Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ainsi que le passage des engins de collecte des ordures ménagères.

**ARTICLE 2AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**EAU POTABLE**

4.1 – Toute construction ou installation qui, de part sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, en respectant les prescriptions définies dans la note technique des annexes sanitaires

**ASSAINISSEMENT**

***Eaux usées***

4.2 – A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement communal.

4.3 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit

***Eaux pluviales***

4.4 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets

***Autres réseaux***

4.5 – Non réglementé

**ARTICLE 2AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 – Non réglementé

**ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 – Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées de manière à ne pas compromettre l'urbanisation future prévue au PADD

**ARTICLE 2AU7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 – Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées de manière à ne pas compromettre l'urbanisation future prévue au PADD

7.2 – Les constructions devront être implantées à une distance des berges des cours d'eau, ruisseaux et fossés au moins égale à 10 mètres

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

8.1 – Non réglementé

**ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL**

9.1 – Non réglementé

**ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**DEFINITION :**

La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

**HAUTEUR ABSOLUE**

10.1 – Non réglementé

**ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

11.1 – Non réglementé

**ARTICLE 2AU12 : OBILGATION EN MATIERE DE REALISATION DE TATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 – Non réglementé

**ARTICLE 2AU13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 – Non réglementé.

**Section 3 : Conditions de l'occupation  
des sols**

**ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1 – Non réglementé**

**TITRE IV :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## **CHAPITRE 7 - ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE « A »**

### **Caractère de la zone**

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

Elle comprend 2 secteurs :

-Un secteur Ah a été défini dans lequel des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages au titre de l'article L 123-1-5-7-14° du Code de l'Urbanisme

-Un secteur Ac a été défini pour caractériser l'inscription d'une zone de carrière relevée par le Conseil Général de la Gironde et est relatif à des dispositions particulières en matière d'occupation des sols

### **RAPPELS**

**1** - L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalables, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme.

**2** - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

**3** - Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme.

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

**5** - Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité sont autorisées

Défrichement :

**6** - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**7** - Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

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

#### **ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1** - Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A 2 est interdite.

**1.2** – Dans le secteur Ac et uniquement dans ce dernier, les constructions nouvelles et le changement de destination de construction existante nécessaire à l'exploitation agricole en construction destinée à l'habitation sont interdites.

## **ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1** – Aux conditions complémentaires qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

\*Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

\*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**2.2** - A condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et des réseaux publics assurant leur dessert, sont autorisées :

\* Le changement de destination de bâtiments à usage agricole en habitation pour ceux qui auront été reconnus compatibles avec les termes de la loi Urbanisme et Habitat et expressément désignés sur le plan de zonage

**2.3** – Dans le secteur Ah et seulement dans ce dernier : aux conditions complémentaires que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et que le projet ne porte pas atteinte à l'activité agricole environnante, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, sont autorisées :

\* La restauration, l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU

\* les extension de bâtiments existant à la date d'approbation du PLU sous réserve complémentaire que la surface de plancher de l'extension ne dépasse pas 25% de la surface de plancher de la dite construction existante à la date d'approbation du PLU

\* les bâtiments annexes sous réserve complémentaire que la surface d'emprise au sol ne dépasse pas 50m<sup>2</sup>

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

### **ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

**3.1** – La création d'accès nouveaux aux abords des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie est interdite hors agglomération.

**3.2** – La création d'accès nouveau aux abords des routes départementales de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie peut être refusée hors agglomération si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent

**3.3-** Le long des routes classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à 1 seule par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

**3.4-** Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

#### **VOIRIE**

**3.5-** Sans objet

## **ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE**

**4.1** – Toute construction ou installation qui, de part sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, en respectant les prescriptions définies dans la note technique des annexes sanitaires

### **ASSAINISSEMENT**

#### ***Eaux usées***

**4.2** – A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement communal.

**4.3** - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit

**4.4** - Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées

#### ***Eaux pluviales***

**4.5** - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets

#### ***Autres réseaux***

**4.6** – Non réglementé

## **ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** – Non réglementé

## **ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** – Le long de la route départementale RD 737, dans des espaces non encore urbanisés :

Les constructions nouvelles et les extensions de construction, exceptées celles prévues à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, doivent être implantées :

\* En retrait de l'axe de la voie avec un recul minimum de 75 mètres

**6.2** – Disposition le long des voies communales ou des voies privées ouverte à l'urbanisation :

\* Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer

**6.3** – Le long des routes départementales RD 246 et RD 246<sup>E2</sup> hors panneaux d'agglomération :

\* construction d'habitation : recul minimum de 25 mètres de l'axe de la voie

\* autres constructions : recul minimum de 20 mètres de l'axe de la voie

**6.4** – Le long de la route départementale RD 737 (de la RD 246 à la limite communale de Tarnès) hors panneaux d'agglomération :

\* construction d'habitation : recul minimum de 15 mètres de l'axe de la voie

\* autres constructions : recul minimum de 10 mètres de l'axe de la voie

**6.5** – Le long des routes départementales RD 128, RD 128<sup>E</sup>1, RD 137<sup>E</sup>8, RD 138<sup>E</sup>4, RD 246<sup>E</sup>1, RD 737 (de la RD 246 à la limite communale de Périssac) hors panneaux d'agglomération :

\* construction d'habitation : recul minimum de 10 mètres de l'axe de la voie

\* autres constructions : recul minimum de 8 mètres de l'axe de la voie

**6.6** – Les règles des quatre alinéas précédant ne s'appliquent pas pour :

\* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant

## **ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** – Limites latérales donnant sur les voies et emprises publiques :

\* Soit les constructions devront être implantées en ordre discontinu (implantation en retrait des limites latérales ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

\* Soit les constructions devront être implantées en ordre semi continu ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

**7.2** – Limites de fond de parcelles :

\* Les constructions devront être implantées en ordre discontinu (implantation en retrait des limites de fond de parcelle ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

**7.3** – Les constructions devront être implantées à une distance des berges des cours d'eau, ruisseaux et fossés au moins égale à 10 mètres

## **ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** – Non réglementé

## **ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1** – Non réglementé

## **ARTICLE A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **DEFINITION :**

La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **HAUTEUR ABSOLUE**

#### ***Construction destinée à l'exploitation agricole***

**10.1** – Non réglementé

#### ***Construction destinée à l'habitation***

**10.2** - La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 7 mètres.

#### ***Construction annexe non intégrée à une construction destinée à l'habitation***

**10.3** – Les constructions annexes isolées ou implantés en mitoyenneté ne pourront dépasser 2,70 mètres

***Dispositions particulières***

**10.4** – Les règles des deux alinéas précédant ne s'appliquent pas :

- \* pour la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant

**ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**ASPECT GENERAL :**

**11.1** – Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**CONSTRUCTION DESTINEE A L'EXPLOITATION AGRICOLE, CONSTRUCTION ANNEXE DE CONSTRUCTION DESTINEE A L'EXPLOITATION AGRICOLE**

**11.2** - La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

***Façades***

**11.3** - Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- \* peinture ou revêtement de couleur vive
- \* tôle galvanisé employé à nu
- \* l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits

***Toitures***

**11.4** – Non réglementé

***Clôtures***

**11.5** – Non réglementé

**CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION**

***Façades***

**11.6** -- Sont interdits :

- \* les imitations de matériaux
- \* l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sauf dans le cas de la pierre, du métal, du bois et du béton apparent
- \* les enduits et peinture vives
- \* l'inscription sur la construction de dispositif de climatisation en saillie dès lors que ce dernier est visible depuis la voie

**11.7** – Les enduits sont limités à ocre, sable, beige et blanc cassé

***Toitures***

**11.8** – Les constructions pourront être terminées par des toitures couvertes de tuiles, d'ardoise, de zinc ou de bac acier mis en œuvre conformément aux règles de l'art.

**11.9** – Les constructions peuvent être terminées par des toitures-terrasses.

**11.10** – L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est autorisée uniquement :

- \* dans le cas de restauration de toiture existante
- \* dans le cas d'utilisation de dispositifs destinés à utiliser les énergies nouvelles
- \* dans le cas des équipements publics

**11.11** – Les couvertures en matériaux transparents ondulés sont autorisées lors de la réalisation de véranda, de puits de jours et de verrières

### **Clôtures**

**11.12** – Dispositions générales :

La clôture sur voies privées ou publiques peut être constituées :

- \* soit d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,50 mètres, surmonté d'un grillage ou d'une grille de qualité, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 mètres
- \* soit d'une haie végétale vive ou de claires-voies accompagnée ou non d'un grillage, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 mètres
- \* soit d'un mur plein où devra s'inscrire dans le relief des éléments architecturaux de manière à créer un rythme de façade dès lors que le mur excède une hauteur supérieure à 1,20 mètres

### **Construction annexe non intégrée à une construction destinée à l'habitation**

**11.13** – Dispositions générales :

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales, à l'exception des bâtiments annexes dont la surface d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>

L'utilisation du bois est admise.

Lorsque ces bâtiments annexes sont accolés à la construction principale, une toiture aménagée en terrasse peut être admise à condition d'être accessible.

## **ARTICLE A12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE A13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante

**13.1** - Espaces libres :

Non réglementé

**13.2** - Plantations :

L'implantation de végétations doit être d'essence locale (Cornouiller sanguin, forsythia, genêts, groseillers, houx, lilas, mahoniais, noisetiers, troènes, viornes, alisier commun, charme, frêne, érable, ...)

**13.3** – Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan de zonage devront être protégés.

Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

**13.4** – Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme :

Non réglementé

**Section 3 : Conditions de l'occupation  
des sols**

**ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** – Non réglementé

**TITRE V :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



## **CHAPITRE 8 - ZONE NATURELLE PROTEGEE EN RAISON DE LA QUALITE DE SES SITES ET DE SES PAYSAGES « N »**

### **Caractère de la zone**

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

Elle comprend 2 secteurs :

-Un secteur Nh a été défini dans lequel des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages au titre de l'article L 123-1-5-7-14° du Code de l'Urbanisme

-Un secteur Nc a été défini pour caractériser l'inscription d'une zone de carrière relevée par le Conseil Général de la Gironde et est relatif à des dispositions particulières en matière d'occupation des sols

### **RAPPELS**

**1** - L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalables, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme.

**2** - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

**3** - Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme.

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

**5** - Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité sont autorisées

Défrichement :

**6** - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**7** - Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

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

#### **ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1** – Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article N 2 est interdite.

**1.2** – Dans le secteur Nc et uniquement dans ce dernier, les constructions nouvelles, l'extension de construction existante et les constructions annexes sont interdites.

## **ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1** – Aux conditions complémentaires que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- \* Les constructions et installations nécessaires à l'entretien des forêts
- \* Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- \* les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- \* L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières

**2.2** – Dans le secteur Nh et seulement dans ce dernier : aux conditions complémentaires que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et que le projet ne porte pas atteinte à l'activité agricole environnante, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, sont autorisées :

- \* La restauration, l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, y compris le changement de destination en construction destinée à l'habitation
- \* les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sous réserve complémentaire que la surface de plancher de l'extension ne dépasse pas 25% de la surface de plancher de la dite construction existante à la date d'approbation du PLU
- \* les bâtiments annexes sous réserve complémentaire que la surface d'emprise au sol ne dépasse pas 50m<sup>2</sup>

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

## **ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE**

### **ACCES**

**3.1** – La création d'accès nouveaux aux abords des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie est interdite hors agglomération.

**3.2** – La création d'accès nouveaux aux abords des routes départementales de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie peut être refusée hors agglomération si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent

**3.3**- Le long des routes classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à 1 seule par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

### **VOIRIE**

**3.4** – Sans objet

## **ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE**

**4.1** – 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 caractéristique suffisante, en respectant les prescriptions définies dans la note technique des annexes sanitaires

## **ASSAINISSEMENT**

### ***Eaux usées***

**4.2** – A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement communal.

**4.3** - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit

**4.4** - Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées

### ***Eaux pluviales***

**4.5** - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets

### ***Autres réseaux***

**4.6** – Non réglementé

## **ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** – Non réglementé

## **ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** – Le long de la route départementale RD 737, dans des espaces non encore urbanisés :

Les constructions nouvelles et les extensions de construction, exceptées celles prévues à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, doivent être implantées :

\* En retrait de l'axe de la voie avec un recul minimum de 75 mètres

**6.2** – Disposition le long des voies communales ou des voies privées ouverte à l'urbanisation :

\* Les extensions de construction ou les constructions autorisées au sein de la zone doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer

**6.3** – Le long des routes départementales RD 246 et RD 246<sup>E</sup>2 hors panneaux d'agglomération :

\* les extensions de construction d'habitation : recul minimum de 25 mètres de l'axe de la voie

\* les extensions d'autres types de construction ou les constructions autorisées au sein de la zone : recul minimum de 20 mètres de l'axe de la voie

**6.4** – Le long de la route départementale RD 737 (de la RD 246 à la limite communale de Tarnès) hors panneaux d'agglomération :

\* les extensions de construction d'habitation : recul minimum de 15 mètres de l'axe de la voie

\* les extensions d'autres types de construction ou les constructions autorisées au sein de la zone : recul minimum de 10 mètres de l'axe de la voie

**6.5** – Le long des routes départementales RD 128, RD 128<sup>E</sup>1, RD 137<sup>E</sup>8, RD 138<sup>E</sup>4, RD 246<sup>E</sup>1, RD 737 (de la RD 246 à la limite communale de Périssac) hors panneaux d'agglomération :

\* les extensions de construction d'habitation : recul minimum de 10 mètres de l'axe de la voie

\* les extensions d'autres types de construction ou les constructions autorisées au sein de la zone : recul minimum de 8 mètres de l'axe de la voie

**6.6** – Les règles des quatre alinéas précédant ne s'appliquent pas pour :

- \* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant

#### **ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** – Limites latérales donnant sur les voies et emprises publiques :

- \* Soit les extensions ou les constructions autorisées au sein de la zone devront être implantées en ordre discontinu (implantation en retrait des limites latérales) ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.
- \* Soit les extensions ou les constructions autorisées au sein de la zone devront être implantées en ordre continu

**7.2** – Limites de fond de parcelles :

- \* Soit les extensions ou les constructions autorisées au sein de la zone devront être implantées en ordre discontinu (implantation en retrait des limites latérales) ; la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.
- \* Soit les extensions ou les constructions autorisées au sein de la zone devront être implantées en ordre continu

**7.3** – Les extensions ou les constructions autorisées au sein de la zone devront être implantées à une distance des berges des cours d'eau, ruisseaux et fossés au moins égale à 10 mètres

**7.4** – Les extensions ou les constructions autorisées au sein de la zone devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égales à 10 mètres lorsque la zone naturelle N est mitoyenne des zones UA, UB, UC et 1AU.

#### **ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** – Non réglementé

#### **ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1** – Non réglementé

#### **ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **DEFINITION :**

La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

##### **HAUTEUR ABSOLUE**

##### ***Construction destinée à l'exploitation agricole***

**10.1** – Non réglementé

##### ***Extension de onstruction destinée à l'habitation***

**10.2** - La hauteur absolue des extensions de construction ne peut excéder 7 mètres.

##### ***Construction annexe non intégrée à une construction destinée à l'habitation***

**10.3** – Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau

## **ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **ASPECT GENERAL :**

**11.1** – Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **CONSTRUCTION DESTINEE A L'EXPLOITATION AGRICOLE, CONSTRUCTION ANNEXE DE CONSTRUCTION DESTINEE A L'EXPLOITATION AGRICOLE**

**11.2** - La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

#### ***Façades***

**11.3** - Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- \* peinture ou revêtement de couleur vive
- \* tôle galvanisé employé à nu
- \* l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits

#### ***Toitures***

**11.4** – Non réglementé

#### ***Clôtures***

**11.5** – Non réglementé

### **CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION**

#### ***Façades***

**11.6** -- Sont interdits :

- \* les imitations de matériaux
- \* l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sauf dans le cas de la pierre, du métal, du bois et du béton apparent
- \* les enduits et peinture vives
- \* l'inscription sur la construction de dispositif de climatisation en saillie dès lors que ce dernier est visible depuis la voie

**11.7** – Les enduits sont limités à ocre, sable, beige et blanc cassé

#### ***Toitures***

**11.8** – Les constructions pourront être terminées par des toitures couvertes de tuiles, d'ardoise, de zinc ou de bac acier mis en œuvre conformément aux règles de l'art.

**11.9** – Les constructions peuvent être terminées par des toitures-terrasses.

**11.10** – L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est autorisée uniquement :

- \* dans le cas de restauration de toiture existante
- \* dans le cas d'utilisation de dispositifs destinés à utiliser les énergies nouvelles
- \* dans le cas des équipements publics

**11.11** – Les couvertures en matériaux transparents ondulés sont autorisées lors de la réalisation de véranda, de puits de jours et de verrières

### **Clôtures**

**11.12** – Dispositions générales :

La clôture sur voies privées ou publiques peut être constituées :

- \* soit d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,50 mètres, surmonté d'un grillage ou d'une grille de qualité, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 mètres
- \* soit d'une haie végétale vive ou de claires-voies accompagnée ou non d'un grillage, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 mètres
- \* soit d'un mur plein où devra s'inscrire dans le relief des éléments architecturaux de manière à créer un rythme de façade dès lors que le mur excède une hauteur supérieure à 1,20 mètres

### **Construction annexe non intégrée à une construction destinée à l'habitation**

**11.13** – Dispositions générales :

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales, à l'exception des bâtiments annexes dont la surface d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>

L'utilisation du bois est admise.

Lorsque ces bâtiments annexes sont accolés à la construction principale, une toiture aménagée en terrasse peut être admise à condition d'être accessible.

## **ARTICLE N12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE N13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction.

**13.1** - Espaces libres :

Non réglementé

**13.2** - Plantations :

L'implantation de végétations doit être d'essence locale (Cornouiller sanguin, forsythia, genêts, groseillers, houx, lilas, mahoniais, noisetiers, troènes, viornes, alisier commun, charme, frêne, érable, ...)

**13.3** – Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan de zonage devront être protégés.

Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

**13.4** – Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme :

Non réglementé

**Section 3 : Conditions de l'occupation  
des sols**

**ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 – Non réglementé