

SERVICE AFFAIRES JURIDIQUES
CONTRÔLE
DE
LEGALITE

REÇU LE
21 MAR 2007
SOUS-PREFECTURE
de LANGON - GDE

COMMUNE DE PORTETS

PLAN LOCAL D'URBANISME



5

REGLEMENT D'URBANISME

PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal du 13 novembre 2002

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 06 juin 2006

Publié le

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 13-03-2007



Pour le Maire
l'Adjoint délégué,

Vu pour être annexé à
la délibération en date
du 13 mars 2007.
Portets le 20 mars 2007.

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	p 3
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER	p 8
	CHAPITRE I : ZONE UA	p 9
	CHAPITRE II : ZONE UB	p 19
	CHAPITRE III : ZONE UC	p 28
	CHAPITRE IV : ZONE UX	p 35
	CHAPITRE V : ZONE Uep	p 40
	CHAPITRE VI : ZONE 1AU	p 41
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	p 47
	CHAPITRE I: ZONE A	p 48
	CHAPITRE II: ZONE N	p 53



PLU DE PORTETS - REGLEMENT

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Le présent article est établi conformément aux articles L123.1 (selon l'article 4 de la loi SRU) et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

ARTICLE II : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME :

Conformément à l'article R111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles R.111.2 à R111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 qui restent applicables :

- article R. 111.2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- article R.111.3.2 :

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

- article R.111.4 :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a. A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b. A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- article R.111.14.2 :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations de l'environnement définies à l'article L 200.1 du code rural.

Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- article R.111.15 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983, ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122.22.

- article R.111.21 :

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

2. PAR AILLEURS, SONT ET DEMEURENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL :

- les périmètres visés à l'article R123.13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols ;
- les articles L111.9, L111.10, L123.6 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer ;
- l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif aux entrées de ville ;
- l'article L421.4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique ;
- l'article L421.5 du Code de l'Urbanisme : "*Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés*";

- **Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment les servitudes d'utilité publique définies en annexe ;**

- **La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique**, et notamment le décret n° 86-192 du 5 février 1986 stipulant que le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.

Sont applicables les dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003, les dispositions du décret 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et les dispositions de l'arrêté n°04.17.055.486 du 3 mars 2005 définissant les zones géographiques dans lesquelles les mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune de THENAC (arrêté publié au recueil des actes administratifs de la préfecture le 21 mars 2005).

- **Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés** ; toutefois ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens, conformément à l'article L315.2.1. du Code de l'Urbanisme ;

- **Le règlement sanitaire départemental** approuvé par arrêté préfectoral ;

- Les dispositions propres à la **réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement** (loi 76-663 du 19 juillet 1976) ;

- Les dispositions de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes et ses décrets d'application ;

- **L'article 640 du Code Civil concernant l'écoulement des eaux :**

« Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

ARTICLE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II ci-après :

- la zone UA, centre bourg ancien regroupant habitat, commerces, services et activités ;
- la zone UBa, qui correspond aux abords de la RN 113 et qui regroupe une majorité de bâti ancien ;
- la zone UBb, délimitant les hameaux anciens principalement voués à l'habitat ;
- la zone UCa, urbanisation récente de type pavillonnaire ;
- la zone UCb, urbanisation récente de type pavillonnaire nécessitant un assainissement individuel ;
- la zone UX, correspondant aux zones d'activités. Le sous-secteur UXc est dédié à l'activité de chantier naval ;
- la zone Uep, regroupant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de sport, loisirs ;
- la zone 1AU, terrains affectés à l'urbanisation future, avec un sous-secteur 1AUb correspondant aux terrains de l'Hospital ;
- la zone A, qui définit la zone agricole ;
- la zone N, zone naturelle correspondant aux espaces boisés du Sud de la commune et le sous-secteur Ng, correspondant aux anciennes gravières et pour lequel une vocation future d'espaces sportifs et de loisirs est projetée ;

Par ailleurs, le document graphique fait apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments du patrimoine urbain et paysager à préserver en raison de leur valeur culturelle et paysagère, conformément à l'article L. 123.1.7. du Code de l'Urbanisme ;
- Les Emplacements Réservés pour la réalisation d'Equipements et d'Ouvrages Publics, auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123.2 et R.123.11 et R.123.12 du Code de l'Urbanisme.

CAS PARTICULIER DES ESPACES BOISES CLASSES :

Extrait de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme :*

Le classement (des espaces boisés) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Dans (...) tout espace boisé classé, les coupes et abattages des arbres sont soumis à autorisation préalable (sauf certains cas précis).

ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES – ARTICLE L.123.1 (ANTE PENULTIEME ALINEA) DU CODE DE L'URBANISME

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

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

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

Enfin l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

ARTICLE V : CAS PARTICULIERS

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

b) Les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne s'appliquent pas :

1. Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
2. Aux affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réhabilitation de décharges sauvages ou à la réalisation de centre d'enfouissement technique de classe 3 (autorisés par arrêté municipal) et sous réserve de leur bonne intégration dans le site ;
3. Aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable (panneaux solaires, géothermiques, ou éolienne) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

c) Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus

égale à celle du bâtiment sinistré à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment.

d) **La reconstruction du bâti existant en zone inondable réduira obligatoirement la vulnérabilité des biens et des activités.** De même les aménagements légers ou temporaires en zone inondable tiendra compte de cet aléa (aires de stationnement, organisation de salons ou de spectacles, guinguettes...) sans l'aggraver.

ARTICLE VI : RAPPELS

- **l'édification de clôtures est soumise à autorisation** (sauf clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière) ;

- **les installations et travaux divers sont soumis à autorisation** lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- o Les parcs d'attraction et aires de jeux ouverts au public,
- o Les aires de stationnement ouvertes au public,
- o Les dépôts de véhicules recevant plus de dix unités,
- o Les garages collectifs de plus de dix caravanes,
- o Les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie dépasse 100m² et dont le dénivelé est supérieur à 2 mètres.

- **les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;**

- **les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés** (sauf plan de gestion, et coupe de dépressage visée par arrêté préfectoral) ;

- **les démolitions sont soumises à permis de démolir** en application de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles concernent des éléments du patrimoine remarquable recensés au titre du L.123.1.7 et dans les périmètres de protection des Monuments Historiques ;

- Tous les permis de construire situés dans le **périmètre de protection des monuments historiques** doivent être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, qui détermine s'il y a co-visibilité auquel cas il est émis un avis conforme et dans le cas contraire un avis simple.

- **Les règles de débroussaillage** imposées par la loi n°2001-602 du 9/07/2001 devront être respectées.

En résumé, il s'agit de couper les plantes herbacées, les arbustes, élaguer les branches basses et éliminer les végétaux ainsi coupés (déchetterie, ...).

Le débroussaillage incombe à celui qui crée le risque : le propriétaire ou son ayant droit ou le locataire non saisonnier d'un terrain bâti ou à bâtir.

Il est obligatoire dans un rayon de 50m minimum autour des constructions.

(Renseignements complémentaires auprès de la mairie)

- En application de l'article R.123.11b du Code de l'Urbanisme, **une zone de protection sanitaire de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos** figure sur les plans de zonage du PLU de la commune d'Ayguemorte les Graves.

Dans cette zone de protection (concernant les zones A, N et UD), « **les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols** » sont **interdits ou soumis à des conditions spéciales.**

(Renseignements complémentaires auprès de la Communauté Urbaine de Bordeaux)

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER



ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit du centre de PORTETS. Les constructions sont dans leur grande majorité constituées de bâti ancien. On trouve des logements ainsi que des services et commerces de proximité.

Dans ce secteur, le règlement tend à préserver le caractère paysager traditionnel du lieu (par l'aspect, la hauteur et l'implantation des constructions) tout en permettant une densification du tissu.

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

ARTICLE UA.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions nécessaires à l'exploitation forestière ;
- les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques ;
- le camping – caravaning ;
- le stationnement au-delà de 8 jours des caravanes isolées, voitures, mobiles homes ;
- les constructions et installations à usage industriel ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UA.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

- Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de nuisance de bruit des voies SNCF Bordeaux-Toulouse et RN 113, si ces constructions respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des espaces extérieurs (arrêté ministériel du 6.10.1978) ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration compatibles avec le caractère de la zone, à condition que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent ;
- les constructions à usage artisanal qui ne comportent pas de nuisance incompatible avec un environnement urbain ;
- les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de bureaux, de commerces, d'artisanat, sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le paysage communal.

Dans les secteurs inondables, les constructions autorisées ci avant sont également soumises aux prescriptions résultant de l'application du PPRI approuvé.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3.50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m ni passage sous porche inférieur à 3.5 m de hauteur). Ils devront être adaptés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

Dans le cas d'opération groupée, l'accès sera muni d'un sas d'entrée permettant le stationnement de midi.

Les propriétaires réalisant des travaux d'assainissement importants (ouverture de fossés) de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie, sont tenus de prévoir des dispositifs de franchissements suffisants. Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500m maximum et d'une largeur minimale de 7m.

Voirie :

La création de voies ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 3.5 mètres en sens unique et 5 mètres en doubles sens ;
- largeur minimale de plate-forme : 6.5 mètres en sens unique et 8 mètres en double sens.

Les voies en impasse publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ne doivent pas dépasser 50 m de longueur et doivent comporter dans leur partie terminale un espace de manoeuvre permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour aisément. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

ARTICLE UA.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. annexes sanitaires).

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence ou dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement, les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dès la réalisation de celui-ci.

Pour les lotissements ou ensemble d'habitations où un assainissement temporaire est autorisé, il doit être réalisé un réseau interne d'assainissement en attente, avec des caractéristiques qui permettent son raccordement au réseau public futur.

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

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

Les effluents agricoles doivent être impérativement dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires, quelle que soit la taille de l'exploitation et la capacité de production : le rejet dans le réseau public (d'assainissement ou pluvial) est interdit.

Les effluents non domestiques doivent impérativement subir des prétraitements qui les rendent compatibles avec les effluents collectifs.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra suivant la nature des effluents autres que domestiques rejetés, soit refuser le raccordement au réseau d'eaux usées, soit imposer en amont un pré-traitement dimensionné correctement et adapté au type d'effluents. Avant l'accord sur le permis de construire, une convention de déversement sera alors établie par le syndicat et devra être approuvée et signée par le futur usager.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être prises en compte. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussée et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités du site. Le branchement sur le système d'assainissement est interdit.

ARTICLE UA.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règle spécifique.

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

Le long des voies de circulation importantes, un recul minimum est exigé pour les constructions hors agglomération.

Voie	Recul minimum pour les habitations (en mètres)	Recul minimum pour les autres constructions (en mètres)
RD 115 en 2 ^e catégorie	25	20
RD 214 et 115 en 3 ^e catégorie RD 214 E6 en 4 ^e catégorie	15	15

Pour les constructions non concernées par ces obligations, l'implantation doit se faire à l'alignement avec l'emprise publique existante ou projetée.

Les constructions s'implanteront à l'alignement obligatoirement et sur une profondeur dans une bande comprise entre 0 et 17 m depuis l'alignement avec l'emprise publique.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas de reconstructions, aménagements ou extensions de bâtiments existants, qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU ; un recul différent (identique ou supérieur) pourra alors être admis ;
- dans le cas d'une construction nouvelle édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implanté en retrait ;
- si le terrain possède une façade sur rue d'une largeur supérieure à 30 mètres ; un recul différent pourra être admis ;
- si la continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'un mur de maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës.

ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Marges latérales :

Toute construction pourra être implantée :

- soit en ordre continu, c'est-à-dire implantée sur les limites séparatives touchant la même voie,
- soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire implantée sur une limite séparative et à une distance minimale par rapport à l'autre limite séparative touchant la même voie égale au moins à 3,5 mètres.

Pour les piscines, un recul minimum de 3 mètres est exigé.

Marges de fond de parcelles :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite de fond de parcelle sera au moins 3,5 mètres, ou sur la mitoyenneté.

Pour les piscines, un recul minimum de 3 mètres est exigé.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- a) pour l'extension ou la reconstruction de bâtiments qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU ; les bâtiments pourront conserver le même recul que celui existant sur le terrain ;

- b) Pour les annexes non accolées à la construction principale qui peuvent être implantées en limites séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas 4,5 mètres sur limite séparative et que leur superficie ne dépasse pas 40 m². A défaut d'implantation sur ces limites, un recul minimum de 3 mètres sera exigé ;
- c) Pour des parcelles d'angle de rues ;
- d) Pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, etc...) ainsi que des services publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

La distance entre deux constructions non accolées édifiées sur la même propriété sera au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface de l'emprise totale des constructions n'est pas limitée, dans la bande des 17 mètres mesurés par rapport à l'emprise publique. Elle est limitée à 30% au-delà de cette bande de 17 mètres.

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

ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur mesurée au faitage de toute construction ne peut pas dépasser 10 mètres. La hauteur à l'égout ne pourra dépasser 8,5 mètres.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent : une note exposera l'impact du projet sur l'environnement.

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

REGLE APPLICABLE A L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Principes généraux :

Le bâti ancien doit son caractère (couleur, volumes...) aux modes de mise en œuvre des matériaux ainsi qu'aux techniques de construction traditionnelles. Afin de conserver l'aspect particulier de l'architecture locale, on veillera à ne pas dénaturer les caractéristiques du *bâti ancien* tout en s'appliquant à ce que le *bâti contemporain* s'insère au mieux dans cet ensemble :

Ainsi les travaux effectués sur du bâti ancien devront veiller à préserver les qualités du bâtiment : composition d'ensemble, volumétrie, ordonnancement des façades, matériaux employés...

Compte tenu du caractère du centre bourg, les constructions nouvelles par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Concernant les bâtiments dont plusieurs façades sont visibles depuis l'espace public, on veillera à apporter une attention similaire au traitement des différentes façades.

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Projet architectural :

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...) ;
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords :
 - o le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier côté dans les trois dimensions, faisant apparaître les éléments constitutifs des abords, notamment les bâtiments existants, les plantations maintenues, supprimées et créées, les accès et les aires de stationnement prévus ;
 - o le plan des façades indiquant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux

Tenue des parcelles :

Les constructions quelle que soit leur destination, ainsi que les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Volumétrie et Proportions :

Les caractéristiques principales du bâti ancien devront être respectées ; les modifications ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble, rythmes horizontaux (lignes de soubassement, bandeaux, corniches...) et verticaux (séquences de travées, entre-axe des baies...).

Les constructions nouvelles devront s'intégrer dans le site du cœur de bourg en prenant en compte les éléments caractéristiques des constructions traditionnelles avoisinantes de la rue ou de l'espace public : volumétrie d'ensemble, rythmes horizontaux (lignes de soubassement, bandeaux, corniches...) et verticaux (séquences de travées, entre-axe des baies...). Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

Toiture :

La **pen**te des toitures sera comprise entre 25% et 35%.

Pour la **couverture**, seules des tuiles canal ou romaines seront admises ; les **agrandissements** et les **réfections** des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, avec de l'ardoise ou avec du zinc, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes soient conservées. Ces réfections devront être réalisées conformément aux règles de l'art.

Les **toitures terrasses** accessibles sont autorisées en dehors de la façade sur voie. Les toitures terrasses non accessibles sont interdites ;

Les **ouvertures en toiture** seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Les **égouts et faitages principaux** seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Façades :

Les façades existantes doivent être préservées dans la mesure du possible. ; la modification des éléments de décor des façades existantes (corniches, bandeaux, encadrements de baies, éléments de décor, éléments sculptés) doit participer à la mise en valeur de celles-ci ; en cas de ravalement, il est procédé à la remise en état de la pierre sans adjonction d'enduit ou de peinture ; le chaulage de la pierre est autorisé.

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, on reprendra le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Baies :

Le bâti ancien :

La **proportion des ouvertures** (portes, fenêtres...) devra être en harmonie avec le bâti traditionnel.

La modification des baies existantes devra permettre de retrouver un aspect ancien : il conviendra de respecter les proportions pleins / vides. Les menuiseries devront être adaptées au percement ouvrant, et seront réalisées sur mesure si nécessaire.

Dès lors la création de nouvelles ouvertures ou la modification d'ouvertures existantes pourra être interdite si celles-ci portent atteinte à la composition d'ensemble de la façade principale. Pour les nouvelles ouvertures, y compris pour les portes de garage, il conviendra donc de respecter les rythmes de composition horizontaux et verticaux du bâtiment existant.

Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés par des volets d'aspect identique.

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis et lasures ton bois sont déconseillées.

Le bâti contemporain :

Afin d'assurer une insertion optimale dans le tissu existant, les constructions nouvelles devront s'intégrer dans le site du cœur de bourg en prenant en compte les éléments caractéristiques des constructions traditionnelles avoisinantes. Les ouvertures devront donc respecter les proportions traditionnelles, les rythmes verticaux (séquences de travées, entre-axe des baies...) et horizontaux (hauteur des ouvertures).

Les baies seront de proportion verticale (hauteur supérieure ou égale à 1.4 fois la largeur).

Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements et des ouvertures.

Aspects :

Les matériaux utilisés dans le bâti ancien (bois, pierres, terre cuite, tuiles canal...) nécessitent des techniques de mise en œuvre traditionnelles quant à leur entretien et à leur restauration.

Pour la **couverture**, seules des tuiles canal ou romaines de récupération ou « ton vieilli » seront admises.

Les **murs** : Pierre, moellon ou bois pourront être apparents. Les autres matériaux seront recouverts d'enduit.

La **pierre taillée** doit être lavée et brossée à l'eau, éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

Les **baies** seront de préférence en bois ou d'aspect similaire ;

Les portes d'entrée seront de préférence en bois ou d'aspect similaire, à grands cadres et à panneaux, peintes de couleur sombre. Les vernis et lasures bois sont interdits.

Les portes de garage seront à lames verticales, peintes comme les volets.

Coloration :

Le bâti ancien :

Les menuiseries seront de teinte claire (blanc cassé ou gris clair).
Les ferronneries seront peintes en noir ou de couleur sombre.
Les vernis ou lasures bois sont interdits.

Le bâti contemporain

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents seront de couleur : blanche, grise claire, grise souris, grise bleue, rouge bordeaux, bleue sombre ou verte sombre ; les portes d'entrée seront peintes de couleur sombre ; les garde-corps métalliques seront noirs, gris sombre, ou bleus très sombre. Les vernis ou lasures bois sont interdits.

Clôtures :

Pour les clôtures visibles depuis l'espace public sont autorisés :

- Les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits ;
- Les murets en moellon ;
- Les ferronneries de couleur sombre ;
- Les ensembles « muret + grille » ;

La hauteur minimale est d'1,5 mètre sans pouvoir excéder 2 mètres.

Sur les limites séparatives sont uniquement autorisés :

- Les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits ;
- Les murets en moellon ;
- Les haies végétales ;

Les clôtures bâties d'une hauteur inférieure à 1,5 m seront doublées d'une haie végétale ;
La hauteur maximale est de 2,5 mètres.

Bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois. Ils seront peints : les vernis ou lasures bois sont interdits.

REGLES SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES AU CŒUR DE BOURG INSCRIT EN ELEMENT DE PAYSAGE A PRESERVER (article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme) :

Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un PLU en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Toiture : la rive d'égoût sera constituée d'une gouttière de préférence en zinc ou d'aspect similaire avec entablement sur corniche moulurée.

Façades : sur les façades visibles depuis l'espace public sont interdits :

- les climatiseurs implantés en saillie ;
- les caissons des mécanismes de fermeture des baies (volets roulant, rideaux de fer...) qui seront implantés à l'intérieur de la construction.

Baies : les menuiseries seront placées à un minimum de 22 cm du nu de la façade ; les volets seront obligatoirement réalisés de préférence en bois ou d'aspect similaire avec deux battants composés de lames verticales assemblées sans barres ni écharpe.

Matériaux : sur la façade sur voie, les enduits ou les joints au ciment seront prohibés ; les enduits et les joints à la chaux grasse et au sable de carrière sont recommandés, avec une finition talochée, broyée ou grattée ; les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitations, 2 places par logement (ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation) ;
- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics), une place de stationnement par 20 m² de surface hors œuvre de la construction ;
- Pour les hôtels et restaurants :
 - o une place de stationnement par chambre
 - o une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant
 - o une place pour 2 emplois
- Pour les établissements commerciaux :
 - o une place de stationnement par véhicule utilitaire
 - o une surface au moins égale à 40% de la Surface de vente quand celle-ci excède 100m².

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas contraire, il sera demandé « une participation, fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement ». Conformément aux articles L421.3 et R.332.17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et entretenus en espaces verts ; les haies monospécifiques sont proscrites.

Les espaces boisés du secteur concernent des parcs remarquables. Ceux-ci doivent préserver leurs principales caractéristiques afin de rester des éléments paysager majeurs du paysage portésien.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

Les piscines doivent être agrémentées d'un mur ou d'une haie dense afin de former un écran acoustique et visuel.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.



ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UB correspond aux quartiers essentiellement constitués de bâti ancien et situés en dehors du cœur de bourg. Ainsi le règlement tend à préserver les caractéristiques architecturales principales. On distingue deux sous-secteurs :

- le secteur **UBa** : ce secteur mixte (habitat, commerces, activités...) est principalement constitué des abords de la RN113. C'est un secteur central pour le dynamisme de la commune : ainsi le PLU tend à densifier cette partie de la ville pour favoriser son rayonnement ; le COS est plus élevé qu'en UBb, les hauteurs de constructions admises sont les mêmes qu'en zone UA.
- Le secteur **UBb** : il délimite les hameaux anciens principalement voués à l'habitat. L'implantation en semi-continu des futures constructions permettra de préserver les principales caractéristiques typologiques de l'habitat traditionnel.

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

ARTICLE UB.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions nécessaires à l'exploitation forestière ;
- les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques ;
- le camping – caravaning ;
- le stationnement au-delà de 8 jours des caravanes isolées, voitures, mobiles homes ;
- les constructions et installations à usage industriel ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UB.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

- Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de nuisance de bruit des voies SNCF Bordeaux-Toulouse et RN 113, si ces constructions respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des espaces extérieurs (arrêté ministériel du 6.10.1978) ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration compatibles avec le caractère de la zone, à condition que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent ;
- les constructions à usage artisanal qui ne comportent pas de nuisance incompatible avec un environnement urbain ;
- les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de bureaux, de commerces, d'artisanat, sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le paysage communal.

Dans les secteurs inondables, les constructions autorisées ci avant sont également soumises aux prescriptions résultant de l'application du PPRI approuvé.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3.50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche inférieur à 3.5 m de hauteur).

Dans le cas d'opération groupée, l'accès sera muni d'un sas d'entrée permettant le stationnement de midi.

Les propriétaires réalisant des travaux d'assainissement importants (ouverture de fossés) de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie, sont tenus de prévoir des dispositifs de franchissements suffisants. Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500m maximum et d'une largeur minimale de 7m.

Voirie :

La création de voies ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 3.5 mètres en sens unique et 5 mètres en doubles sens.
- largeur minimale de plate-forme : 6.5 mètres en sens unique et 8 mètres en double sens.

Les voies en impasse publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ne doivent pas dépasser 50 m de longueur et doivent comporter dans leur partie terminale un espace de manoeuvre permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour aisément. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

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

ARTICLE UB.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. annexes sanitaires).

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence ou dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement, les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserves que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dès la réalisation de celui-ci.

Pour les lotissements ou ensemble d'habitations où un assainissement temporaire est autorisé, il doit être réalisé un réseau interne d'assainissement en attente, avec des caractéristiques qui permettent son raccordement au réseau public futur.

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

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

Les effluents agricoles doivent être impérativement dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires, quelle que soit la taille de l'exploitation et la capacité de production.

Les effluents non domestiques doivent impérativement subir des prétraitements qui les rendent compatibles avec les effluents collectifs.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra suivant la nature des effluents autres que domestiques rejetés, soit refuser le raccordement au réseau d'eaux usées, soit imposer en amont un pré-traitement dimensionné correctement et adapté au type d'effluents. Avant l'accord sur le permis de construire, une convention de déversement sera alors établie par le syndicat et devra être approuvée et signée par le futur usager.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement pour les ensembles d'habitations. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussée et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités du site.

ARTICLE UB.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règle spécifique.

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

Hors agglomération, le long des voies de circulation importantes, un recul minimum est exigé pour les constructions :

Voie	Recul minimum pour les habitations	Recul minimum pour les autres constructions
RN 113	35	25
RD 115 en 2 ^e catégorie	25	20
RD 214 et 115 en 3 ^e catégorie RD 214 E6 en 4 ^e catégorie	15	15

Les constructions nouvelles devront observer un recul avec l'emprise publique compris entre 0 et 4 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises dans le cas de reconstructions, aménagements ou extensions de bâtiments existants, qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU ; un recul différent (identique, inférieur ou supérieur) pourra alors être admis.

ARTICLE UB.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Marges latérales :

Les constructions pourront être implantées sur une limite séparative au moins.

Des implantations différentes pourront néanmoins être admises :

- dans le cas de reconstructions, aménagements ou extensions de bâtiments existants, qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU ; un recul différent (identique, inférieur ou supérieur) pourra alors être admis ;
- dans le cas d'une limite avec l'emprise publique d'une largeur supérieure à 20 mètres ; une implantation discontinue est alors permise.

Pour les piscines, un recul minimum de 3 mètres est exigé.

Marges de fond de parcelles :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite de fond de parcelle sera au moins 3.5m, ou sur la mitoyenneté.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- a) pour l'extension ou la reconstruction de bâtiments qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU ; les bâtiments pourront conserver le même recul que celui existant sur le terrain ;
- b) Pour les annexes non accolées à la construction principale qui peuvent être implantées en limites séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas 4.5 mètres sur limite séparative et que leur superficie ne dépasse pas 40 m². A défaut d'implantation sur ces limites, un recul minimum de 3 mètres sera exigé ;
- c) Pour des parcelles d'angle de rues ;
- d) Pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, etc...) ainsi que des services publics, sous réserve d'en démontrer,

par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement ;

Pour les piscines, un recul minimum de 3 mètres est exigé.

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

La distance entre deux constructions non accolées édifiées sur la même propriété sera au moins égale à 4 m.

ARTICLE UB.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

REGLE APPLICABLE A LA ZONE UBa :

L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface du terrain.

REGLE APPLICABLE AUX ZONES UBb :

L'emprise au sol est limitée à 20% de la surface du terrain.

ARTICLE UB.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

REGLE APPLICABLE A LA ZONE UBa :

La hauteur mesurée au faîtage de toute construction ne peut pas dépasser 10 m. La hauteur à l'égout du toit ne pourra dépasser 8.5m.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent : une note exposera l'impact du projet sur l'environnement

REGLE APPLICABLE A LA ZONE UBb :

La hauteur mesurée au faîtage de toute construction ne peut pas dépasser 7 m. La hauteur à l'égout ne pourra dépasser 5.5m.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent : une note exposera l'impact du projet sur l'environnement

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

Principes généraux :

Le bâti ancien doit son caractère (couleur, volumes...) aux modes de mise en œuvre des matériaux ainsi qu'aux techniques de construction traditionnelles. Afin de conserver l'aspect particulier de l'architecture locale, on veillera à ne pas dénaturer les caractéristiques du *bâti ancien* tout en s'appliquant à ce que le *bâti contemporain* s'insère au mieux dans cet ensemble :

Ainsi les travaux effectués sur du bâti ancien devront veiller à préserver les qualités du bâtiment : composition d'ensemble, volumétrie, ordonnancement des façades, matériaux employés...

Concernant les bâtiments dont plusieurs façades sont visibles depuis l'espace public, on veillera à apporter une attention similaire au traitement des différentes façades.

Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un PLU en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Projet architectural :

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...) ;
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords :
 - o le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier côté dans les trois dimensions, faisant apparaître les éléments constitutifs des abords, notamment les bâtiments existants, les plantations maintenues, supprimées et créées, les accès et les aires de stationnement prévus ;
 - o le plan des façades indiquant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux

Volumétrie et Proportions :

Les caractéristiques principales du bâti ancien devront être respectées ; les modifications ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble, rythmes horizontaux (lignes de soubassement, bandeaux, corniches...) et verticaux (séquences de travées, entre-axe des baies...).

Les constructions nouvelles devront s'intégrer dans le site du cœur de bourg en prenant en compte les éléments caractéristiques des constructions traditionnelles avoisinantes de la rue ou de l'espace public : volumétrie d'ensemble, rythmes horizontaux (lignes de soubassement, bandeaux, corniches...) et verticaux (séquences de travées, entre-axe des baies...).

Toiture :

La **pente** des toitures sera comprise entre 25% et 35%.

Pour la **couverture** , seules des tuiles canal ou romaines seront admises.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, avec de l'ardoise ou avec du zinc, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes soient conservées.

Dans le cas d'expression architecturale contemporaine justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

Façades :

Les façades existantes doivent être préservées dans la mesure du possible. La modification des éléments de décor des façades existantes (corniches, bandeaux, encadrements de baies, éléments de décor, éléments sculptés) doit participer à la mise en valeur de celles-ci. En cas de ravalement, il est procédé à la remise en état de la pierre sans adjonction d'enduit ou de peinture.

Sur les façades visibles depuis l'espace public sont interdits :

- les climatiseurs implantés en saillie ;
- les caissons des mécanismes de fermeture des baies (volets roulant, rideaux de fer...) qui seront implantés à l'intérieur de la construction.

Baies :

Le bâti ancien :

La **proportion des ouvertures** (portes, fenêtres...) devra être en harmonie avec le bâti traditionnel.

La modification des baies existantes devra permettre de retrouver un aspect ancien : il conviendra de respecter les proportions pleins / vides.

Dès lors la création de nouvelles ouvertures pourra être interdite si celles-ci portent atteinte à la composition d'ensemble de la façade principale. Pour les nouvelles ouvertures, y compris pour les portes de garage, il conviendra donc de respecter les rythmes de composition horizontaux et verticaux du bâtiment existant.

Le bâti contemporain :

Afin d'assurer une insertion optimale dans le tissu existant, les constructions nouvelles devront s'intégrer dans le site du cœur de bourg en prenant en compte les éléments caractéristiques des constructions traditionnelles avoisinantes. Les ouvertures devront donc respecter les proportions traditionnelles, les rythmes verticaux (séquences de travées, entre-axe des baies...) et horizontaux (hauteur des ouvertures).

Aspects :

Le bâti ancien :

Les matériaux utilisés dans le bâti ancien (bois, pierres, terre cuite, tuiles canal...) nécessitent des techniques de mise en œuvre traditionnelles quant à leur entretien et à leur restauration.

Pour la **couverture**, seules des tuiles canal ou romaines seront admises.

Les **murs** : pierre, moellon, bois ou verre pourront être apparents. Les autres matériaux seront recouverts d'enduit.

Les **enduits** ou les joints au ciment seront prohibés ; les enduits et les joints à la chaux grasse et au sable de carrière sont recommandés.

Les **baies** pourront être de préférence en bois ou en métal ou d'aspects similaires.

Le bâti contemporain :

Pour le bâti contemporain, ces mêmes obligations sont uniquement valables pour les matériaux apparents en façade.

Coloration :

Le bâti ancien :

Les menuiseries seront de teinte claire (blanc cassé ou gris clair).
Les ferronneries seront peintes en noir ou de couleur sombre.

Le bâti contemporain :

Pour le bâti contemporain, ces mêmes obligations sont uniquement valables pour les matériaux apparents en façade.

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents seront de couleur : blanche, grise claire, grise bleue, ocre rouge, ils pourront être en bois vernis ou

lasurés ; les portes d'entrée pourront être vernies ou lasurées de couleur bois ou peintes de couleur sombre ; les garde-corps métalliques seront noirs, gris sombre, ou bleus très sombre.

Clôtures :

Pour les clôtures visibles depuis l'espace public sont autorisés :

- Les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits grattés de tonalités proches de la pierre locale ;
- Les murets en moellon ;
- Les ferronneries de couleur sombre.

Sur les limites séparatives sont uniquement autorisés :

- Les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits grattés de tonalités proches de la pierre locale ;
- Les murets en moellon ;
- Les haies végétales.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitations, 2 places par logement.
- Pour les lotissements et groupes d'habitations, 2 places par logement plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération
- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics), une place de stationnement par 20 m² de surface hors œuvre de la construction
- Pour les hôtels et restaurants :
 - o une place de stationnement par chambre
 - o une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant
 - o une place pour 2 emplois :
- Pour les établissements commerciaux
 - o une place de stationnement par véhicule utilitaire
 - o surface au moins égale à 40% de la Surface de vente quand celle-ci excède 100 m².

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou techn.que d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas contraire, il sera demandé « *une participation, fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement* ». Conformément aux articles L421.3 et R.332.17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et entretenus en espaces verts ; les haies monospécifiques sont proscrites.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

Un minimum de 30% de la superficie de la parcelle destinée à la construction doit être obligatoirement traité en espace vert planté d'arbre et d'arbustes d'essence locale.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

REGLE APPLICABLE A LA ZONE UBa :
Le COS maximal est de 0,7.

REGLE APPLICABLE A LA ZONE UBb :
Le COS maximal est de 0,3.



ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UC correspond aux secteurs essentiellement composés d'habitat récent de type pavillonnaire, même si l'on trouve également quelques bâtiments anciens. La fonction privilégiée est celle de l'habitat, mais le règlement tend à privilégier une mixité des usages. Deux sous-secteurs composent la zone UC :

- La zone **UCa** : elle comprend les extensions pavillonnaires récentes situées à proximité du centre bourg. Le règlement tend à permettre une évolution du bâti, principalement en autorisant une implantation en semi-continu, afin de se rapprocher à terme du tissu traditionnel.
- La zone **UCb** : elle correspond à une urbanisation de type pavillonnaire située en écart et non desservie par l'assainissement collectif. Les constructions sont implantées de façon discontinue afin de conserver le caractère aéré.

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

ARTICLE UC.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions nécessaires à l'exploitation forestière ;
- les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques ;
- le camping – caravaning ;
- le stationnement au-delà de 8 jours des caravanes isolées, voitures, mobiles homes ;
- les constructions et installations à usage industriel ;
- Les parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE UC.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

- Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de nuisance de bruit des voies SNCF Bordeaux-Toulouse et RN 113, si ces constructions respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des espaces extérieurs (arrêté ministériel du 6.10.1978) ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration compatibles avec le caractère de la zone, à condition que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent ;
- les constructions à usage artisanal qui ne comportent pas de nuisance incompatible avec un environnement urbain ;
- les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de bureaux, de commerces, d'artisanat, sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le paysage communal.

Dans les secteurs inondables, les constructions autorisées ci avant sont également soumises aux prescriptions résultant de l'application du PPRI approuvé.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3.50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche inférieur à 3.5 m de hauteur).

Dans le cas d'opération groupée, l'accès sera muni d'un sas d'entrée permettant le stationnement de midi.

Les propriétaires réalisant des travaux d'assainissement importants (ouverture de fossés) de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie, sont tenus de prévoir des dispositifs de franchissements suffisants. Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500m maximum et d'une largeur minimale de 7m.

Voirie :

La création de voies ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 3.5 mètres en sens unique et 5 mètres en doubles sens.
- largeur minimale de plate-forme : 6.5 mètres en sens unique et 8 mètres en double sens.

Les voies en impasse publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ne doivent pas dépasser 50 m de longueur et doivent comporter dans leur partie terminale un espace de manoeuvre permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour aisément. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

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

ARTICLE UC.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. annexes sanitaires).

Assainissement :

Eaux usées :

REGLE APPLICABLE A L'ENSEMBLE DES SOUS-SECTEURS :

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

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

Les effluents agricoles doivent être impérativement dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires, quelle que soit la taille de l'exploitation et la capacité de production.

Les effluents non domestiques doivent impérativement subir des prétraitements qui les rendent compatibles avec les effluents collectifs.

REGLE APPLICABLE AU SECTEUR UC_a :

Toute construction ou installation devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence ou dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement, les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserves que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dès la réalisation de celui-ci.

Pour les lotissements ou ensemble d'habitations où un assainissement temporaire est autorisé, il doit être réalisé un réseau interne d'assainissement en attente, avec des caractéristiques qui permettent son raccordement au réseau public futur.

REGLE APPLICABLE AU SECTEUR UC_b :

Les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserves que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires).

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement pour les ensembles d'habitations. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussée et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités du site.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra suivant la nature des effluents autres que domestiques rejetés, soit refuser le raccordement au réseau d'eaux usées, soit imposer en amont un pré-traitement dimensionné correctement et adapté au type d'effluents. Avant l'accord sur le permis de construire, une convention de déversement sera alors établie par le syndicat et devra être approuvée et signée par le futur usager.

ARTICLE UC.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

REGLE APPLICABLE AU SECTEUR UCb : Pour préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager (urbanisation aérée) de la zone, une surface minimale constructible de 1000 m² est exigée.

Pour le reste de la zone, il n'est pas prévu de règle spécifique.

ARTICLE UC.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE APPLICABLE A L'ENSEMBLE DES SOUS-SECTEURS :

Hors agglomération, le long des voies de circulation importantes, un recul minimum est exigé pour les constructions :

Voie	Recul minimum pour les habitations	Recul minimum pour les autres constructions
RN 113	35	25
RD 115 en 2 ^e catégorie	25	20
RD 214 et 115 en 3 ^e catégorie RD 214 E6 en 4 ^e catégorie	15	15

REGLE APPLICABLE AU SECTEUR UCa :

Les constructions nouvelles devront observer un recul avec l'emprise publique compris entre 0 et 4 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises dans le cas de reconstructions, aménagements ou extensions de bâtiments existants, qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU ; un recul différent (identique, inférieur ou supérieur) pourra alors être admis.

REGLE APPLICABLE AU SECTEUR UCb :

Les constructions seront implantées avec un recul d'au moins 4m.

ARTICLE UC.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Marges latérales :

REGLE APPLICABLE AU SECTEUR UCa :

Les constructions devront être implantées sur une limite séparative au moins.

Pour les piscines, un recul minimum de 3 mètres est exigé.

Des implantations différentes pourront néanmoins être admises :

- dans le cas de reconstructions, aménagements ou extensions de bâtiments existants, qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU ; un recul différent (identique, inférieur ou supérieur) pourra alors être admis.
- dans le cas d'une limite avec l'emprise publique d'une largeur supérieure à 20 mètres ; une implantation discontinue est alors permise.

REGLE APPLICABLE AU SECTEUR UCb :

- Les constructions devront être implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire implantée à une distance minimale des limites séparatives touchant la même voie égale au moins à 3.5 mètres.

Marges de fond de parcelles :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite de fond de parcelle sera d'au moins 3,5m, ou sur la mitoyenneté.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- a) pour l'extension ou la reconstruction de bâtiments qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU ; les bâtiments pourront conserver le même recul que celui existant sur le terrain.
- b) Pour les annexes non accolées à la construction principale qui peuvent être implantées en limites séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas 4.5 mètres à l'égout du toit sur limite séparative et que leur superficie ne dépasse pas 40 m². A défaut d'implantation sur ces limites, un recul minimum de 3m sera exigé.
- c) Pour des parcelles d'angle de rues
- d) Pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, etc...) ainsi que des services publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Pour les piscines, un recul minimum de 3 mètres est exigé.

ARTICLE UC.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non accolées édifiées sur la même propriété sera au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 20% de la surface du terrain.

ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur mesurée au faîtage de toute construction ne peut pas dépasser 7 m. La hauteur à l'égout ne pourra dépasser 5,5m.

ARTICLE UC.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un PLU en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Le *bâti ancien* doit son caractère (couleur, volumes...) aux modes de mise en œuvre des matériaux ainsi qu'aux techniques de construction traditionnelles. Afin de conserver l'aspect particulier de l'architecture locale, on veillera à ne pas dénaturer les caractéristiques du *bâti ancien* tout en veillant à ce que le *bâti contemporain* s'insère au mieux dans cet ensemble :

Volumétrie et Proportions :

La **volumétrie** du *bâti ancien* (pente des toitures, constructions annexes...) devra être respectée ou reconstituée lorsqu'elle aura été dénaturée.

La **proportion des ouvertures** (portes, fenêtres...) devra être en harmonie avec le bâti traditionnel. Seules les modifications permettant de retrouver un aspect ancien seront acceptées.

Le *bâti contemporain* devra également respecter ces principes afin de permettre une insertion optimale dans le tissu.

Aspects :

Le bâti ancien :

Les matériaux utilisés dans le bâti ancien (bois, pierres, terre cuite, tuiles canal...) nécessitent des techniques de mise en œuvre traditionnelles quant à leur entretien et à leur restauration.

Pour la **couverture**, seules des tuiles canal ou romaines seront admises ainsi que les tuiles canal de récupération ou tuiles canal ton « vieilli ».

Les **murs** : pierre, moellon, bois ou verre seront apparents. Les autres matériaux seront recouverts d'enduit.

Les enduits ou les joints au ciment seront prohibés ; les enduits et les joints à la chaux grasse et au sable de carrière sont recommandés. On pourra éventuellement accepter des matériaux de substitution comme les enduits grattés teintés dans la masse, les blocs d'agrégats calcaires.

Les **baies** pourront être en bois ou en métal.

Le bâti contemporain :

Ces mêmes obligations sont uniquement valables pour les matériaux apparents en façade.

ARTICLE UC.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitations, 2 places par logement.
- Pour les lotissements et groupes d'habitations, 2 places par logement plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération
- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics), une place de stationnement par 20 m² de surface hors œuvre de la construction
- Pour les hôtels et restaurants :
 - o une place de stationnement par chambre
 - o une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant
 - o une place pour 2 emplois :
- Pour les établissements commerciaux
 - o une place de stationnement par véhicule utilitaire

- o surface au moins égale à 40% de la Surface de vente quand celle-ci excède 100 m².

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas contraire, il sera demandé « *une participation, fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement* ». Conformément aux articles L421.3 et R.332.17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et entretenus en espaces verts ; les haies monospécifiques sont proscrites.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

Un minimum de 30% de la superficie de la parcelle destinée à la construction doit être obligatoirement traité en espace vert planté d'arbre et d'arbustes d'essence locale.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

REGLE APPLICABLE AU SECTEUR UC_a :
Le COS maximal est de 0,3.

REGLE APPLICABLE AUX ZONES UC_b :
Le COS maximal est de 0,2.



ZONE UX

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Les zones UX sont destinées à accueillir des activités de type artisanal, industriel, commercial et services. Le sous-secteur UXc est dédié au chantier de constructions navales.

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

ARTICLE UX.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone :

- les constructions nécessaires à l'exploitation forestière ;
- les carrières ;
- le camping – caravaning ;
- le stationnement au-delà de 8 jours des caravanes isolées, voitures, mobiles homes.

Sur le sous-secteur UXc :

Toutes les constructions non citées à l'article UX 2, c'est-à-dire non dédié à l'activité de chantier naval.

ARTICLE UX.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

REGLE APPLICABLE AUX ZONES UX sauf UXc :

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'entrepôt, d'industrie, d'hôtellerie, sous réserve que les opérations :
 - o ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone ;
 - o soient raccordables aux divers réseaux communaux, excepté pour le réseau public d'assainissement lorsqu'il n'existe pas ;
 - o que les équipements internes aux opérations et ceux nécessités pour les raccorder aux divers réseaux publics existants soient pris en charge par le pétitionnaire ;
 - o qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage de conséquences inacceptables ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration (à l'exception des dépôts de ferrailles, de vieux véhicules en vue de la récupération, d'élimination des déchets,...) compatibles avec le caractère de la zone, à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent (et notamment les isolations phoniques) ;
- les bâtiments à usage d'habitation, et leurs annexes, dans la limite maximale de 250 m² de superficie hors œuvre nette, et destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou services généraux. Les constructions situées à l'intérieur des zones de nuisance de bruit des voies SNCF Bordeaux-Toulouse et RN 113 devront respecter les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des espaces extérieurs (arrêté ministériel du 6.10.1978) ;

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires pour des raisons techniques de construction.

REGLE APPLICABLE AU SOUS SECTEUR UXc :

- Les constructions à l'usage de chantier naval

Dans les secteurs inondables, les constructions autorisées ci avant sont également soumises aux prescriptions résultant de l'application du PPRI approuvé.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et compatible avec le schéma d'aménagement de la zone.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3.5m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche inférieur à 3.5m de hauteur).

L'aménagement des accès, leur nombre et leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation. En cas de risque, le nombre des accès sera limité.

Les propriétaires réalisant des travaux d'assainissement importants (ouverture de fossés) de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie, sont tenus de prévoir des dispositifs de franchissements suffisants. Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500m maximum et d'une largeur minimale de 7m.

Voirie :

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

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une palette de retournement d'un diamètre de 18 mètres minimum, non compris les trottoirs.

ARTICLE UX.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. annexes sanitaires).

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence ou dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement, l'assainissement sera assuré conformément aux textes et règlements en vigueur (cf. annexes sanitaires).

Les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserves que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dès la réalisation de celui-ci.

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

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

Les effluents agricoles doivent être impérativement dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires, quelle que soit la taille de production de l'exploitation. Les effluents non domestiques doivent impérativement subir des prétraitements qui les rendent compatibles avec les effluents collectifs.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra suivant la nature des effluents autres que domestiques rejetés, soit refuser le raccordement au réseau d'eaux usées, soit imposer en amont un pré-traitement dimensionné correctement et adapté au type d'effluents. Avant l'accord sur le permis de construire, une convention de déversement sera alors établie par le syndicat et devra être approuvée et signée par le futur usager.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors de nouvelles réalisations immobilières. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussée et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités du site.

ARTICLE UX.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règle spécifique.

ARTICLE UX.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées à l'alignement.

ARTICLE UX.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Marges latérales :

Toute construction devra être implantée en ordre discontinu, c'est-à-dire à une distance minimale des limites séparatives touchant la même voie égale au moins à 4m.

Marges de fond de parcelles :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite de fond de parcelle sera au moins égale à 3.5m, ou sur la mitoyenneté.

Annexes :

Les annexes non accolées à la construction principale peuvent être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas 4,5m sur limite séparative et que leur superficie ne dépasse pas 40m². A défaut d'implantation sur ces limites, un recul de 4 m minimum sera exigé.

ARTICLE UX.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non accolées édifiées sur la même propriété sera au moins égale à 4 m.

ARTICLE UX.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE UX.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées en UX, la hauteur absolue mesurée au faîtage d'une construction ne peut dépasser 7.5m.

Pour les autres constructions, sans objet.

ARTICLE UX.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur aspect ou leurs dimensions porter atteinte au caractère environnant, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La volumétrie sera simple et privilégiera la sobriété.

Les pastiches d'architecture traditionnelle ou étrangère à la région sont interdits.

L'utilisation de matériaux d'aspect « tôle plexi ondulée » ou « fibrociment » sont interdits pour les toitures et les bardages.

ARTICLE UX.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitations, 2 places par logement ;
- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics), une place de stationnement par 20 m² de surface hors œuvre de la construction ;
- Pour les hôtels et restaurants :
 - o une place de stationnement par chambre,
 - o une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant,
 - o une place pour 2 emplois ;
- Pour les établissements commerciaux :
 - o une place de stationnement par véhicule utilitaire,
 - o une surface au moins égale à 40% de la surface de vente quand celle-ci excède 100 m².

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas contraire, il sera demandé « une participation, fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement ». Conformément aux articles L421.3 et R.332.17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces de stationnement, les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés seront paysagés avec des essences locales ; les haies monospécifiques sont proscrites.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à :

- pour les maisons à usage d'habitation : 0,15 maximum ;
- pour les autres constructions : sans objet.



ZONE Uep

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone Uep délimite :

- le stade de Mansenqual destiné à s'étendre afin d'accueillir de nouveaux équipements sportifs.

ARTICLE Uep.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux
- les commerces ;
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les entrepôts ;
- les installations classées ;
- les carrières ;
- les constructions et installations à usage industriel ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques ;
- le camping – caravaning ;
- le stationnement au-delà de 8 jours des caravanes isolées, voitures, mobiles homes ;

ARTICLE Uep.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le paysage communal ;
- les bâtiments à usage d'habitation, et leurs annexes, dans la limite maximale de 250 m² de superficie hors œuvre nette, et destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage.

ARTICLE Uep.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction s'implantera à 4m minimum par rapport à l'alignement avec l'emprise publique.

ARTICLE Uep.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Marges latérales :

Les constructions seront implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.



ZONE 1AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle peu ou pas équipée, susceptible d'accueillir l'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble ou individuelles compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements d'infrastructure.

Le sous-secteur 1AUb correspond au secteur de l'Hospital pour lequel les règles de recul par rapport à la voie sont différentes.

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

ARTICLE 1AU.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts commerciaux,
- les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques,
- les carrières,
- le camping – caravanning,
- le stationnement au-delà de 8 jours.

ARTICLE 1AU.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone et qu'elles respectent les orientations spécifiques d'aménagement prévues ;
- Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de nuisance de bruit des voies SNCF Bordeaux-Toulouse et RN 113, si celles-ci respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des espaces extérieurs (arrêté ministériel du 6.10.1978)
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration (à l'exception des dépôts de ferrailles, de vieux véhicules en vue de la récupération des matériaux) compatibles avec le caractère de la zone, à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

Dans les secteurs inondables, les constructions autorisées ci avant sont également soumises aux prescriptions résultant de l'application du PPRI approuvé.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et compatible avec le schéma d'organisation de la zone.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3.5m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche inférieur à 3.5m de hauteur).

L'aménagement des accès, leur nombre et leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation. Une construction pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les accès à la voie publique des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés. Dans le cas d'opération groupée ou d'un lotissement, l'accès sera muni d'un sas d'entrée permettant le stationnement de midi.

Les propriétaires réalisant des travaux d'assainissement importants (ouverture de fossés) de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie, sont tenus de prévoir des dispositifs de franchissements suffisants. Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500m maximum et d'une largeur minimale de 7m.

Voirie :

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

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Les voies en impasse publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent comporter dans leur partie terminale une palette de retournement d'un diamètre de 18 mètres minimum, non compris les trottoirs.

ARTICLE 1AU.4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon le cas, d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. annexes sanitaires).

Assainissement :

Toute construction ou installation devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques de ce dernier.

En l'absence ou dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement, les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dès la réalisation de celui-ci.

Pour les lotissements ou ensemble d'habitations où un assainissement temporaire est autorisé, il doit être réalisé un réseau interne d'assainissement en attente, avec des caractéristiques qui permettent son raccordement au réseau public futur.

Les effluents agricoles doivent être impérativement dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires, quelle que soit la taille de production de l'exploitation.
Les effluents non domestiques doivent impérativement subir des prétraitements qui les rendent compatibles avec les effluents collectifs.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires en eaux, uniquement si ceux-ci ont un débit pérenne (disposition de la MISE en date du 7 mai 1999).

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra suivant la nature des effluents autres que domestiques rejetés, soit refuser le raccordement au réseau d'eaux usées, soit imposer en amont un pré-traitement dimensionné correctement et adapté au type d'effluents. Avant l'accord sur le permis de construire, une convention de déversement sera alors établie par le syndicat et devra être approuvée et signée par le futur usager.

ARTICLE 1AU.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone 1AU, les constructions nouvelles devront observer un recul avec l'emprise publique compris entre 0 et 4 mètres, sur une profondeur maximale de 20m.

En zone 1AUb, les constructions nouvelles devront observer un recul avec l'emprise publique de 5 mètres, sur une profondeur maximale de 21m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) dans le cas de reconstructions, aménagements ou extensions de bâtiments existants, qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU ; les bâtiments pourront conserver le même recul que celui existant sur le terrain ;
- b) Pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) ainsi que des services publics sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité ;
- c) Dans le cas de parcelles d'angles de rues.

ARTICLE 1AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Marges latérales :

Toute construction pourra être implantée :

- soit en ordre continu, c'est-à-dire sur les limites séparatives touchant la même voie ;
- soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur une limite séparative et à une distance minimale par rapport à l'autre limite séparative touchant la même voie égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3,5m ;
- soit en ordre discontinu, c'est-à-dire à une distance minimale des limites séparatives touchant la même voie égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3,5m.

Marges de fond de parcelles :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite de fond de parcelle sera au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3,5m, ou sur la mitoyenneté.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- a) pour l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU ; les bâtiments pourront conserver le même recul que celui existant sur le terrain ;
- b) Les annexes non accolées à la construction principale peuvent être implantées en limites séparatives sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,5m sur limite séparative et que leur superficie ne dépasse pas 40 m² ; à défaut d'implantation sur ces limites, un recul de 3m sera exigé ;
- c) Pour des parcelles d'angle de rues ;
- d) Pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) ainsi que de services publics sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité.

Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

ARTICLE 1AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non accolées édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à 4 m.

ARTICLE 1AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface totale.

ARTICLE 1AU.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur mesurée au faîtage de toute construction ne peut dépasser R+1 étage (soit 6 m à l'égout des toits et 7.5m au faîtage).

Toutefois, un dépassement de cette hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un PLU en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Le *bâti ancien* doit son caractère (couleur, volumes...) aux modes de mise en œuvre des matériaux ainsi qu'aux techniques de construction traditionnelles. Afin de conserver l'aspect particulier de l'architecture locale, on veillera à ne pas dénaturer les caractéristiques du *bâti ancien* tout en veillant à ce que le *bâti contemporain* s'insère au mieux dans cet ensemble :

Volumétrie et Proportions :

La **volumétrie** du *bâti ancien* (pente des toitures, constructions annexes...) devra être respectée ou reconstituée lorsqu'elle aura été dénaturée.

La **proportion des ouvertures** (portes, fenêtres...) devra être en harmonie avec le bâti traditionnel. Seules les modifications permettant de retrouver un aspect ancien seront acceptées.

Le *bâti contemporain* devra également respecter ces principes afin de permettre une insertion optimale dans le tissu.

Aspects :

Le bâti ancien :

Les matériaux utilisés dans le bâti ancien (bois, pierres, terre cuite, tuiles canal...) nécessitent des techniques de mise en œuvre traditionnelles quant à leur entretien et à leur restauration.

Pour la **couverture**, seules des tuiles canal ou romaines seront admises ainsi que les tuiles canal de récupération ou tuiles canal ton « vieilli ».

Les **murs** : pierre, moellon, bois ou verre seront apparents. Les autres matériaux seront recouverts d'enduit.

Les enduits ou les joints au ciment seront prohibés ; les enduits et les joints à la chaux grasse et au sable de carrière sont recommandés. On pourra éventuellement accepter des matériaux de substitution comme les enduits grattés teintés dans la masse, les blocs d'agrégats calcaires.

Les **baies** pourront être en bois ou en métal.

Le bâti contemporain : ces mêmes obligations sont uniquement valables pour les matériaux apparents en façade.

ARTICLE 1AU.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitations, 2 places par logement ;
- Pour les lotissements et groupes d'habitations, 2 places par logement plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération ;

- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics), une place de stationnement par 20 m² de surface hors œuvre de la construction ;
- Pour les hôtels et restaurants :
 - o une place de stationnement par chambre,
 - o une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant,
 - o une place pour 2 emplois ;
- Pour les établissements commerciaux :
 - o une place de stationnement par véhicule utilitaire,
 - o surface au moins égale à 40% de la Surface de vente quand celle-ci excède 100 m².

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas contraire, il sera demandé « *une participation, fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement* ». Conformément aux articles L421.3 et R.332.17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et entretenus en espaces verts ; les haies monospécifiques sont proscrites.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

Dans les opérations à usage d'habitation, 10% de la surface de terrain supérieure doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés ; les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

Les plantations existantes seront conservées au maximum ; chaque sujet supprimé devra être remplacé.

Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse constitué d'essences locales.

L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

Un minimum de 30% de la superficie de la parcelle destinée à la construction doit être obligatoirement traité en espace vert planté d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximum est fixé à 0,3.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES



ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de la zone Agricole destinée uniquement à l'exercice de cette activité. Seule les constructions liées à l'activité agricole y sont admises.

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

ARTICLE A.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.2

ARTICLE A.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

- les constructions et aménagements liés et nécessaires à l'exploitation agricole de la zone, y compris celles destinées au logement des exploitants et de leurs salariés travaillant sur l'exploitation ;
- les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère agricole de la zone ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments à condition de ne pas en changer la destination ;
- Les constructions et installations constituant une activité accessoire à l'activité agricole (vocation d'accueil touristique, notamment de restauration ou d'hébergement de type gîtes ruraux ou camping à la ferme), à condition qu'il s'agisse d'un aménagement des bâtiments existants, ou d'extensions limitée de constructions existantes. Dans le cas d'extension, le rapport entre les surfaces de plancher hors œuvres nettes nouvelles et anciennes ne doit pas excéder 2. La surface de plancher hors œuvre nette finale ne dépassera pas 250 m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Dans les secteurs inondables, les constructions autorisées ci avant sont également soumises aux prescriptions résultant de l'application du PPRI approuvé.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3.50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche inférieur à 3.5 m de hauteur).

Les propriétaires réalisant des travaux d'assainissement importants (ouverture de fossés) de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie, sont tenus de prévoir des dispositifs de franchissements suffisants. Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500m maximum et d'une largeur minimale de 7m.

Voirie :

La création de voies ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Les voies en impasse publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ne doivent pas dépasser 50 m de longueur et doivent comporter dans leur partie terminale une palette de retournement d'un diamètre de 11 mètres minimum, non compris les trottoirs.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

ARTICLE A.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. annexes sanitaires).

Assainissement :

Eaux usées

Les effluents agricoles doivent être impérativement dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires, quelle que soit la taille de production de l'exploitation.

Les effluents non domestiques doivent impérativement subir des prétraitements qui les rendent compatibles avec les effluents collectifs.

Toute construction ou installation devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence ou dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement, les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserves que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dès la réalisation de celui-ci.

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

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

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra suivant la nature des effluents autres que domestiques rejetés, soit refuser le raccordement au réseau d'eaux usées, soit imposer en amont un pré-traitement dimensionné correctement et adapté au type d'effluents. Avant l'accord sur le permis de construire, une convention de déversement sera alors établie par le syndicat et devra être approuvée et signée par le futur usager.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors de nouvelles réalisations immobilières. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussée et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités du site.

ARTICLE A.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règle spécifique, sous réserve du respect des textes et réglementations en vigueur (cf. annexes sanitaires).

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

Toute construction devra respecter un recul minimum de :

- 15m par rapport à l'alignement existant ou futur de la RN 113.
- 10m par rapport à l'alignement existant ou futur des autres voies.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- a) pour l'extension ou la reconstruction de bâtiments qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU ; les bâtiments pourront conserver le même recul que celui existant sur le terrain ;
- b) Pour des parcelles d'angle de rues ;
- c) Pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, etc...) ainsi que des services publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Marges latérales :

Toute construction sera implantée à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- a) pour l'extension ou la reconstruction de bâtiments qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU ; les bâtiments pourront conserver le même recul que celui existant sur le terrain ;
- b) Les annexes non accolées à la construction principale peuvent être implantées en limites séparative et que leur superficie ne dépasse pas 40 m². à défaut d'implantation sur ces limites, un recul de 3m sera exigé ;
- c) Pour des parcelles d'angle de rues ;
- d) Pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, etc...) ainsi que des services publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

La distance entre deux constructions non accolées édifiées sur la même propriété sera au moins égale à 4 m.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE A.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue de tout point d'une construction ne peut excéder 7,5m par rapport au sol naturel avant travaux. En cas de reconstruction après sinistre ou d'agrandissement de construction la hauteur existante pourra être conservée.

Pour les autres bâtiments cet article est sans objet.

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Principe général :

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et notamment pour ce qui concerne les constructions contiguës.

Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un PLU en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Dispositions particulières :

Les pentes des toitures et les matériaux utilisés pour les bâtiments liés aux activités agricoles pourront être utilisés pour les constructions à usage d'habitation.

Les tôles brillantes sont exclues ou rendues neutres par un traitement approprié.

Les murs blancs ou de couleurs vives en grande surface sont interdits.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.



ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de la zone Naturelle. Elle délimite :

- des ensembles bâtis remarquables et leurs parcs situés au cœur du bourg : le château de PORTETS, l'ancien hôtel Niagara...
- les espaces boisés situés au sud de la commune et destinés principalement à l'exploitation forestière ;
- le sous-secteur **Ng** correspondant aux anciennes gravières ; l'extraction est encore possible mais sa vocation majeure est une mutation à terme en espace sportif et de loisirs sans hébergement.

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

ARTICLE N.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2.

ARTICLE N.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics pourvu qu'ils ne portent pas atteinte au milieu agricole et plus spécifiquement viticole ;
- La construction de bâtiments d'exploitation agricole dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à la mise en valeur de la zone ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sous réserve qu'il présente un intérêt architectural ou patrimonial ;
- L'extension des bâtiments existants avant l'approbation du PLU pour un usage d'habitation, dans une limite de 250 m² de surface totale après extension, de SHON par unité foncière et sous réserve que cette extension s'intègre dans le paysage local ;
- L'aménagement d'aires de stationnement public à condition qu'elles soient paysagées, qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le site et qu'elles contribuent à la gestion de l'espace naturel.

Dans les secteurs inondables, les constructions autorisées ci avant sont également soumises aux prescriptions résultant de l'application du PPRI approuvé.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet sauf en sous-secteur Ng, où l'ouverture et l'exploitation des gravières ne peuvent être accordées qu'à condition :

- de créer des accès suffisants à la circulation des véhicules liés aux exploitations ;
- de participer à la remise en état des voies communales utilisées par les véhicules liés à l'exploitation ;
- d'emprunter des itinéraires destinés à cette circulation en respectant les conditions de charge et de vitesse indiquée.

Les propriétaires réalisant des travaux d'assainissement importants (ouverture de fossés) de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie, sont tenus de prévoir des dispositifs de franchissements suffisants. Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500m maximum et d'une largeur minimale de 7m.

ARTICLE N.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. annexes sanitaires).

Assainissement :

Eaux usées :

Les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserves que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires).

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

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

Les effluents agricoles doivent être impérativement dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires, quelle que soit la taille de production de l'exploitation.

Les effluents non domestiques doivent impérativement subir des prétraitements qui les rendent compatibles avec les effluents collectifs.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra suivant la nature des effluents autres que domestiques rejetés, soit refuser le raccordement au réseau d'eaux usées, soit imposer en amont un pré-traitement dimensionné correctement et adapté au type d'effluents. Avant l'accord sur le permis de construire, une convention de déversement sera alors établie par le syndicat et devra être approuvée et signée par le futur usager.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

ARTICLE N.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de règle spécifique, dans la mesure du respect des textes et réglementations en vigueur. (cf. annexes sanitaires).

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra respecter un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- a) pour l'extension ou la reconstruction de bâtiments qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU ; les bâtiments pourront conserver le même recul que celui existant sur le terrain ;
- b) Pour des parcelles d'angle de rues ;
- c) Pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, etc...) ainsi que des services publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas prévu de distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de distance minimale entre deux constructions.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE N.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur mesurée au faîtage de toute construction ne peut pas dépasser 7m. La hauteur à l'égout du toit ne pourra dépasser 5,5m.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principe général :

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimension couleur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et notamment pour ce qui concerne les constructions jointives.

Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un PLU en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Volume :

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%.

Les volumes des constructions seront simples.

Aspects recommandés :

Couverture : tuile canal ou romaine

Murs : pierre, brique enduite, béton, bois ou verre, moellon.

Baies : bois ou métal

Couleurs :

Couverture : teinte brique, nuancée

Murs : ton pierre, brique naturelle, bois teinté ou peint. Tons clairs ou soutenus à l'exclusion du blanc, ou de couleurs vives en grande surface.

Dispositions particulières :

Les tôles brillantes sont exclues ou rendues neutres par un traitement approprié.

Les murs blancs ou de couleurs vives en grande surface sont interdits.

Clôtures :

Elles seront réalisées en grillage ou treillage métallique, soit de haies vives d'essences locales doublées ultérieurement d'un treillage métallique. Leur hauteur ne pourra dépasser 2m. les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse d'essences locales.

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.