

Département de la Gironde

**COMMUNAUTE DE COMMUNES  
CONVERGENCE GARONNE**

**Plan Local d'Urbanisme  
de LANDIRAS**

**Pièce n°4 : Règlement d'Urbanisme**

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du .....
- Le Président,

• Bureau d'études : CREHAM  
202 rue d'Ornano  
33000 Bordeaux  
Tél : 05 56 44 00 25

Atelier BKM  
8 place Amédée Larrieu  
33000 Bordeaux  
Tel : 05 56 24 20 94



## SOMMAIRE

### SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| 1. Dispositions générales                               | 1  |
| 2. Dispositions applicables aux zones urbaines          | 15 |
| 2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA              | 16 |
| 2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB              | 23 |
| 2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC              | 30 |
| 2.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE             | 35 |
| 2.4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UY             | 41 |
| 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser       | 47 |
| 3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU             | 48 |
| 3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE            | 54 |
| 3.3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC            | 60 |
| 3.4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU ET 2AUG      | 65 |
| 4. Dispositions applicables aux zones agricoles         | 67 |
| 4.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET AP        | 68 |
| 4.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AH             | 75 |
| 4.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AT             | 80 |
| 5. Dispositions applicables aux zones naturelles        | 85 |
| 5.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NP, NS, ET NF  | 86 |
| 5.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NL, NLE ET NLC | 92 |

# 1. Dispositions générales

---

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT**

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

## **ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

### ▪ Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Le territoire communal est concerné par des aléas de mouvements différentiels de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. La carte des aléas portée à la connaissance de la Commune, rappelée en annexe du PLU, classe :

- en aléa faible, sur plus de la moitié nord du territoire communal,
- en aléa moyen, sur l'essentiel des zones urbanisées de la commune.

Dans les secteurs concernés par l'aléa moyen, les projets de construction et d'aménagement à destination d'habitat sont soumis aux prescriptions suivantes :

### 1. Mesures constructives pour les constructions neuves à destination d'habitat :

- Dans le cas de projets de bâtiments collectifs et de projets groupés, il est prescrit la réalisation d'une étude définissant les dispositions constructives nécessaires pour assurer la stabilité des constructions vis-à-vis du risque avéré de tassement ou de soulèvement différentiel et couvrant la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction aux caractéristiques du site, conformément à la mission géotechnique type G0 + G12 spécifiée dans la norme NF P94-500.
- Dans le cas de projets d'habitations individuelles, la réalisation de l'étude définie ci-dessus est recommandée.  
En l'absence d'étude, les dispositions suivantes s'appliquent :
  - l'exécution d'un sous-sol partiel est à éviter et il sera préféré les sous-sols complets ;
  - la profondeur minimum des fondations est fixée à 0,80 m sauf rencontre de sols durs non argileux à une profondeur inférieure ;
  - sur terrain en pente et pour des constructions réalisées sur plate-forme en déblais ou déblais-remblais, ces fondations doivent être descendues à une profondeur plus importante à l'aval qu'à l'amont afin d'assurer une homogénéité de l'ancrage ;
  - les fondations sur semelles doivent être continues, armées et bétonnées à pleine fouille, selon les préconisations de la norme DTU 13-12 : Règles pour le calcul des fondations superficielles.

## 2. Mesures applicables à l'environnement immédiat des projets de constructions neuves à destination d'habitat :

- Sont interdits :
  - toute plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau à une distance de la construction principale d'habitat inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes), sauf mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres ;
  - tout pompage à usage domestique, entre mai et octobre, dans un puits situé à moins de 10 mètres d'une construction et où la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est comprise entre 0 et 10 mètres.
  
- Sont prescrits :
  - le rejet des eaux pluviales ou usées doit s'effectuer dans le réseau collectif lorsqu'il existe. A défaut, les éventuels rejets ou puits d'infiltration doivent être situés à une distance minimale de 15 mètres de toute construction ;
  - la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (raccords souples...) ;
  - la récupération des eaux de ruissellement et son évacuation des abords de la construction par un dispositif de type caniveau ;
  - la mise en place d'un dispositif d'une largeur minimale de 1,50 mètres, s'opposant à l'évaporation sur toute la périphérie de la construction, sous la forme d'un écran imperméable sous terre végétale (géomembrane) ou d'un revêtement étanche (terrasse), dont les eaux de ruissellement seront récupérées par un dispositif d'évacuation de type caniveau ;
  - le captage des écoulements de faible profondeur lorsqu'ils existent, par un dispositif de drainage périphérique à une distance minimale de 2 mètres de toute construction ;
  - l'arrachage des arbres et arbustes avides d'eau existants situés à une distance de la construction principale d'habitat inférieure à leur hauteur à maturité ;
  - à défaut de possibilité d'abattage des arbres situés à une distance de l'emprise de la construction inférieure à leur hauteur à maturité, la mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres.
  
- Article R111-4  
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
  
- Article R111-15  
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
  
- Article R111-21  
Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et les prescriptions particulières en vigueur sur le territoire concerné nonobstant les dispositions du PLU.

### **ARTICLE 3 - APPLICATION DE DISPOSITIONS GENERALES PREVUES AU CODE DE L'URBANISME**

#### **A/ Reconstruction et restauration de bâtiments (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)**

En application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU, sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans les règlements de zones ou dans une réglementation particulière.

De même, est également autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

#### **B/ Application du règlement dans le cas de permis valant division de terrains**

Rappel de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme :

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

Application du principe de la conformité aux règles :

Toute construction peut être interdite si sa réalisation a pour effet de créer une situation de non conformité pour les constructions déjà édifiées dans la zone, au regard des règles d'urbanisme de cette zone.

#### **C/ Édification de clôtures soumise à déclaration préalable**

Conformément à l'article R.421-12, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une ZPPAUP ou dans une AVAP,
- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans un secteur délimité par le PLU en application de l'article L. 123-1-5.III.2°,
- dans les parties de la Commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

#### **D/ Adaptations mineures (article L-123-1-9 du Code de l'Urbanisme)**

*"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."*

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés au règlement de chaque zone (articles 3 à 16), sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

De même, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles des articles 3 à 16 édictées dans la zone, l'autorisation ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N).

Les différentes zones définies par le règlement du PLU et leurs caractéristiques sont les suivantes :

### Zones urbaines

---

- Zone UA : secteurs des espaces urbains centraux du Bourg, Menon et Artigues
- Zone UB : secteurs résidentiels en continuité des bourgs, quartiers de Boiste et Cassan
  - dont le secteur UBp, dont le caractère paysager doit être maintenu
- Zone UC : quartiers résidentiels des Cabiros-Loups-Arrougeys, Maron-Canet, Manine et Fontaine de Manine
- Zone UE : secteurs d'équipements publics et d'intérêt collectif
- Zone UY : secteurs d'activités économiques

### Zones à urbaniser

---

#### ➤ Zone ouverte à l'urbanisation:

- Zone 1AU : zones à urbaniser soumises aux Orientations d'aménagement et de Programmation
  - dont les secteurs 1AU à destination principale d'habitat
  - dont le secteur 1AUE à destination principale d'équipements publics, habitat spécifique ou d'intérêt collectif
  - dont le secteur 1AUC à destination principale d'activités commerciales

#### ➤ Zone fermée à l'urbanisation:

- Zone 2AU : zone de développement futur de l'urbanisation dont l'ouverture sera conditionnée par une modification du PLU

### Zones et secteurs agricoles

---

- Zone A : espaces protégés pour l'exploitation et les implantations agricoles
  - dont les secteurs Ap de protection des paysages
- Zone Ah : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation principale d'habitat, délimités au sein des espaces agricoles

- Zone AT : espaces agricoles à destination d'hébergements et aménagements de tourisme - loisirs, dans lesquelles les nouvelles constructions sont admises sous conditions

### **Zones et secteurs naturels et forestiers**

---

➤ Zone naturelle protégée:

- Zone NP : espaces protégés en raison de leur intérêt naturel, boisé, paysager et/ou du fait de l'existence de risques naturels
- Zone NS : zone de protection sanitaire correspondant à l'aqueduc de Budos
- Zone NF : forêt d'exploitation du massif des Landes de Gascogne

➤ Zone naturelle à vocation de loisir et tourisme :

- Zone NL : zone de loisirs au niveau du Bourg

**ARTICLE 5 - LES SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DELIMITES OU IDENTIFIES AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT ET DANS L'ANNEXE GRAPHIQUE**

**A/ Les Espaces Boisés Classés**

Le Document graphique délimite les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**B/ Les Emplacements Réservés**

Le Document graphique délimite les emplacements réservés pour aménagement de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

La destination de ces emplacements réservés, les superficies concernées et leurs bénéficiaires sont précisés en légende du Document Graphique.

**C/ Périmètre de préemption urbain au titre de l'article L.211-1**

L'annexe indique les Périmètres de préemption urbain au titre de l'article L.211-1 e du code de l'urbanisme pris par délibération du Conseil Municipal de Landiras.

**D/ Plan des zones à risque d'exposition au plomb**

L'Annexe indique les Plan des zones à risque d'exposition au plomb, soit l'ensemble du Département de la Gironde, tel que défini par l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2000.

**E/ Servitudes d'Utilité Publique**

L'Annexe indique l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique portant sur la commune de Landiras.

**F/ Les bâtiments agricoles pouvant changer de destination au titre de l'article R.123-12-2° du Code de l'Urbanisme**

Le Document Graphique du règlement désigne les bâtiments agricoles localisés en zone A et Nf qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dans les conditions prévues à l'article 2 de la zone A et de la zone Nf.

## **G/ Les éléments de paysages et de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1-5.III-2<sup>o</sup> du Code de l'Urbanisme**

Le Document Graphique du règlement identifie les éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L123-1-5.III-2<sup>o</sup> du C.U. Les prescriptions particulières qui s'y rattachent sont précisées ci-dessous :

### **o Eléments de patrimoine bâti identifiés :**

La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés est interdite, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
- en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.

Les travaux d'aménagement ou d'extension doivent respecter le caractère originel de la construction. Pour cela, doivent être respectés dans le cadre des travaux projetés visibles depuis les voies et emprises publiques :

- la hauteur des niveaux,
- la cohérence d'aspect (couleur, rendu) des matériaux nouveaux utilisés en façade ou en toiture, avec ceux existants ou restaurés,
- la cohérence de proportion et d'ordonnement des nouvelles ouvertures avec les ouvertures existantes,
- les éléments de modénature existants, conservés ou restaurés, et le cas échéant utilisés comme référence sur les parties de constructions nouvelles,
- le volume général et le sens du faîtage de la toiture.

Les surélévations sont interdites.

### **o Eléments de patrimoine végétal linéaires identifiés (haies arborées, arbustives ou buissonnantes)**

Le défrichement des linéaires de haies identifiés, ainsi que les constructions, installations et aménagements de sols qui risquent de remettre en cause leur pérennité ou leur continuité du fait de la nature du projet et de sa proximité immédiate de la haie, sont interdits.

Toutefois, sont admis :

- la réduction partielle aux extrémités des linéaires de haies identifiés en cas de nécessité pour l'exploitation agricole ou pour le fonctionnement des services publics,
- la réduction et le défrichement ponctuel des haies identifiées pour la création d'un accès, d'un chemin d'exploitation, d'un cheminement piéton-vélo ou d'un passage de réseau public.

Ces réductions doivent avoir un caractère limité au regard du linéaire de haie identifié, et être proportionnées à la largeur de l'aménagement d'accès ou de chemin envisagé.

Le cas échéant, la replantation d'une haie de même nature et la reconstitution du linéaire à proximité immédiate pourront être envisagées pour compenser un défrichement plus important, nécessité par l'exploitation agricole ou le fonctionnement des services publics.

## ARTICLE 6 - DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICATION DE TERMES UTILISEES DANS LE REGLEMENT

### 6.1 Les constructions existantes et leurs modifications (notamment articles 1 et 2 du règlement)

#### Aménagement d'une construction

Tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

#### Changement de destination d'une construction

Le changement de destination consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés.

Un changement de destination contraire à la vocation de la zone (article 1 et 2) est interdit.

#### Extension d'une construction

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

### 6.2 Construction Annexe (ou "annexe") (notamment articles 2 du règlement)

Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions qui constituent des dépendances c'est à dire dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale (pouvant être habitat, commerce, artisanat ...) située sur la même unité foncière.

Les annexes peuvent être attenantes ou non attenantes aux constructions principales.

Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, pool-house, débarras, réserves ...

Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU.

### 6.3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment articles 1 et 2 du règlement) :

Il s'agit de l'ensemble des aménagements qui permet d'assurer à la population résidente et aux activités, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux, installations et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments, locaux techniques, structures non closes), à vocation notamment hospitalière, sanitaire, sociale, d'enseignement et enfance, culturelle, sportive, de défense et sécurité, de transports collectifs, de services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Ces équipements peuvent être propriété et gérés par la puissance publique, ou bien par une structure privée ou parapublique poursuivant un objectif d'intérêt général.

#### **6.4 Affouillement - Exhaussement des sols** (articles 1 et 2 du règlement)

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement liés à la réalisation de voies ...

Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration, soit à autorisation, selon leur superficie et leur profondeur ou leur hauteur.

#### **6.5 Accès et Voies** (articles 3 et 6 du règlement) :

##### Accès :

Sont considérés comme accès, les passages non ouverts à la circulation publique qui permettent la liaison automobile entre un terrain et la voie ou le cas échéant l'emprise publique qui le dessert.

L'accès peut donc être, selon le cas, un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche), ou bien un espace de circulation (bande de terrain, servitude de passage).

##### Voie :

Constitue une voie pour l'application du présent règlement, tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Les dispositions d'implantation des constructions, définies aux articles 6 du présent règlement, s'appliquent à l'ensemble de ces voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale.

Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation générale"), il faut que son accès soit à la fois :

- signalé comme étant privé et réservé,
- contrôlé à l'entrée comme à la sortie (barrière, porte télécommandée...).

Sont exclus de cette définition de voie, "les chemins piétonniers" ainsi que "les chemins ou pistes cyclables".

#### **6.6 Emprise d'une voie** (articles 3 du règlement) :

L'emprise, ou plateforme, d'une voie se compose de la chaussée, ainsi que des trottoirs ou accotements et le cas échéant des espaces dédiés à la circulation des cycles ou à la collecte des eaux pluviales qui la borde.

#### **6.7 Impasse** (articles 3 du règlement) :

Voie disposant d'un seul accès sur une autre voie ouverte à la circulation publique.

## 6.8 Eaux pluviales et eaux de ruissellement (articles 4 du règlement) :

Les eaux pluviales sont les eaux issues des précipitations atmosphériques (eaux de pluie) après qu'elles aient touché un sol ou une surface (naturels, aménagés ou construits) susceptibles de les intercepter ou de les récupérer.

Les eaux de ruissellement sont les eaux issues des sols imperméabilisés et des constructions (voies de circulation, aires de stationnement, toitures ou terrasses ...), qui interdisent ou limitent la percolation naturelle des eaux pluviales.

## 6.9 Alignements et reculs d'implantation des constructions (articles 6 du règlement) :

- L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est terrain privé et ce qui est (ou sera) domaine public.  
Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, soit "à l'alignement" soit "en recul par rapport à l'alignement".
- Les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 s'appliquent selon les cas :
  - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLU,
  - lorsqu'ils existent, par rapport aux plans d'alignement applicables,
  - ou à défaut, par rapport aux limites d'emprises effectives des voies et espaces publics existants.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.
- A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :
  - les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
  - les balcons, les débords de toitures, les éléments de décor architecturaux, les auvents ou marquises sans appui au sol,
  - les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux, à l'exclusion des piscines (ces dernières sont soumises aux dispositions communes applicables aux constructions),
  - les clôtures,
  - les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets...), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessite.

### 6.10 Emprises publiques (articles 6 du règlement) :

Au sens du Règlement du PLU, en particulier des articles 6 des différentes zones, la notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès aux terrains riverains.

Constituent ainsi des emprises publiques : les places, les espaces piétonniers, les chemins publics non ouverts à la circulation, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics ...

### 6.11 Limites séparatives (articles 7 du règlement) :

Les limites séparatives sont les limites du terrain mitoyennes avec une autre propriété. On distingue :

- les limites séparatives latérales : ce sont les limites du terrain qui aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles ont un contact en un point avec la limite bordant la voie ou l'emprise publique.
- les limites séparatives postérieures ou de fond de terrain : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles se situent généralement à l'opposé des limites bordant les voies.

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux limites séparatives sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :

- les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
- les clôtures,
- les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux, Toutefois, dans tous les cas, les piscines extérieures enterrées doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives, compté à partir du côté extérieur de leurs margelles.
- les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets...), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessite.

### 6.12 Emprise au sol d'une construction (articles 9 du règlement) :

- L'emprise au sol, au sens du présent règlement, est la projection verticale du volume de la ou des constructions sur le terrain considéré, à laquelle sont déduites les parties de constructions sans appui au sol situées en débord au-dessus du domaine public (tel qu'un balcon...).
- Ne sont pas constitutifs d'emprise au sol, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux. C'est notamment le cas pour les éléments suivants :
  - les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
  - les emmarchements ou parties d'emmarchements,
  - les rampes ou parties de rampes montantes depuis le sol naturel,
  - les rampes descendantes depuis le sol naturel,
  - les constructions enterrées.

En revanche, il est rappelé que sont constitutifs d'emprise au sol:

- les piscines quelle que soit leur mise en œuvre, hors margelles ou terrasses basses qui les bordent,
  - les constructions non closes avec appui au sol (tel qu'un abri de voitures).
- Les pourcentages maximum d'emprise au sol prescrits le cas échéant aux articles 9 du présent règlement correspond à la somme des emprises au sol des constructions existantes ou à créer, divisée par la superficie du terrain définie dans la demande de permis d'aménager ou la déclaration préalable.
  - Ces pourcentages maximum d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux projets d'aménagement interne, de surélévation ou de changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui dépassent déjà les maximums autorisés.

### **6.13 Hauteur maximale des constructions** (articles 10 du règlement) :

- La hauteur d'une construction est mesurée verticalement :
  - à partir du niveau du sol avant travaux (niveau du terrain naturel ou le cas échéant niveau du seuil du trottoir existant ou à créer),
  - jusqu'au point de référence déterminé par le règlement dans l'article 10 concerné.
- La hauteur est mesurée le long de chaque façade de la construction.
- Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée au point milieu de chaque façade de la construction.  
 Toutefois, dans ce cas, la hauteur des façades situées le long des voies et emprises publiques (ou à défaut d'implantation à l'alignement, les façades les plus directement visibles depuis les voies et emprises publiques) ne peut être supérieure à la hauteur maximale prescrite à l'article 10 concerné, sauf adaptation particulière aux constructions existantes prévue au règlement de la zone du PLU.
- Dans le cas d'une construction avec toiture à une seule pente, le point de référence déterminé par l'égout du toit s'applique horizontalement sur l'ensemble des côtés de la construction.
- Les hauteurs maximales prescrites dans les règlements de zones et secteurs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - aux éléments techniques destinés à être placés en toiture (cheminées, antennes de télévision, blocs de ventilation, locaux d'ascenseur collectif ...),
  - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, mats, château d'eau, antennes de téléphonie mobile ...),
  - aux éoliennes destinées à une production électrique individuelle.

**6.14 Egout du toit** (articles 10 et 11 du règlement) :

L'égout constitue la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. Dans le cas d'une toiture traditionnelle en pente, la ligne d'égout correspond la plupart du temps au niveau de la sablière.

**6.15 Acrotère** (articles 10 et 11 du règlement) :

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus d'une toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

**6.16 Faîtage** (articles 10 et 11 du règlement) :

Ouvrage en partie haute d'un toit en pente, où se rencontrent les versants de la toiture.

**6.17 Clôture** (articles 11 du règlement) :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification de clôtures peut être subordonnée à une déclaration préalable telle que prévue au Code de l'Urbanisme.

Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme et d'aspect architectural.

**6.18 Aires de stationnement** (articles 12 et 13 du règlement) :

Au sens de l'article 12, les obligations d'aires de stationnement pour véhicules automobiles ou pour vélo peuvent être satisfaites :

- par l'aménagement d'un ou plusieurs espaces extérieurs
- la réalisation d'une ou plusieurs constructions dédiées à cette fonction,
- la réservation d'un ou plusieurs locaux intégrés aux constructions.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5m<sup>2</sup> par place de stationnement, et d'environ 25 m<sup>2</sup> par place de stationnement y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Au sens de l'article 13, les aires de stationnement de véhicules visés par l'obligation de traitement végétal sont les parcs extérieurs de stationnement susceptibles de contenir au moins 8 véhicules automobiles.

**6.19 Espaces verts** (articles 13 du règlement) :

Les espaces verts correspondent aux surfaces du terrain conservés ou aménagés en pleine terre et végétalisés (pelouse, arbustes, arbres ...).

## **2. Dispositions applicables aux zones urbaines**

---

## 2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA comprend les espaces urbains centraux, d'habitat, de services et d'activités en tissu ancien, où les bâtiments sont généralement édifiés en continu ou semi-continu.

### ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'activité industrielle,

#### 1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

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

**2.1 Les constructions et installations à destination d'activités de commerce ou d'artisanat, de bureau ou bien à destination d'entrepôt** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles générèrent, notamment de poids lourds.

#### 2.2 Les constructions à destination d'exploitation agricole sont admises à condition :

- qu'elles s'inscrivent en extension attenante d'une exploitation existante,
- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- qu'elles n'entraînent pas des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

#### 2.3 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :

- d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>,
- d'un dénivelé de moins de 2 mètres.

## **ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 Conditions d'accès :**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les nouveaux accès ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,5 mètres.

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation du sol, soit un accès automobile à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès conçus en sens unique.

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

### **3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles**

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

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 mètres. Une largeur de 3,5 mètres est admise pour la desserte d'un seul logement.

Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

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

### **3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles**

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**

#### *a) Eaux usées*

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

#### *b) Eaux pluviales*

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
  - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
  - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
  - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
  - ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha
  - les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

### **4.3 Réseaux divers**

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

## **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

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

### **6.1 Implantation par rapport aux voies**

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée en prenant comme alignement :

- soit l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- soit le nu des façades existantes.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

## **6.2 Dispositions particulières**

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation en recul peut être admise :

- a) si la continuité du bâti est assurée par un mur existant ou à créer, ou par un élément d'architecture (arcades, ...). Le recul de la construction par rapport à l'alignement est alors au minimum de 3 mètres.
- b) si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent, notamment dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- c) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- d) pour respecter la végétation existante.

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

- a) Toute construction doit être contiguë à l'une au moins des limites séparatives touchant une voie (ordre continu ou semi-continu). En cas de retrait, la construction doit être implantée à une distance au moins égale à 2 mètres par rapport à la limite séparative.
- b) Les annexes isolées, dont la surface de plancher n'excède pas 60 m<sup>2</sup>, pourront être implantées en limite séparative ou en fond de parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de ces limites et 4 mètres au faîtage.

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

Sans objet.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Hauteur**

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder 7 mètres à l'égout, équivalent à R+1.

### **10.2. Dispositions particulières :**

- a) pour les équipements d'infrastructure ou de superstructure, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- b) dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- c) lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant voisin.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- a) En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.  
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- b) Pour respecter au mieux l'existant et favoriser l'intégration des projets, les prescriptions suivantes devront être respectées :
  - *Couleurs :*
    - maçonnerie : ton pierre,
    - menuiseries et serrurerie : blanc, gris clair, gris bleu, vert clair, beige clair, marron.
  - *Toitures et couverture :*
    - toiture en pente, entre 30 et 35 %,
    - faitage parallèle à l'axe longitudinal du volume,
    - possibilité d'appentis et de retours d'angle,
    - couverture de type tuiles de teintes nuancées (ton vieilli).

- *Clôture* :

- soit en maçonnerie d'aspect moellons hourdés au mortier de chaux d'une hauteur maximale de 1,8 mètres,
- soit en maçonnerie d'aspect briques ou d'aspect parpaings avec enduit ton pierre d'une hauteur maximale de 1,8 mètres,
- soit en piquets et treillis d'aspect métalliques de couleur verte et doublés par une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit de poteaux et lisses peints de couleur soutenue beige, brune, verte ou ton bois.

## **ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 - Normes**

a) Il doit être aménagé :

— Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement inférieur à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 2 places par logement dans les autres cas.

Dans le cas d'opérations d'ensemble à destination d'habitat : 1 place de stationnement banalisée par tranche de 5 lots ou logements, s'ajoutant aux places pour chacun des logements.

- Pour le stationnement des deux-roues au sein d'opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs : obligations issues Code de la construction et de l'habitation,
- pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

c) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

### **12.2 - Mode de réalisation**

a) La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

b) Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :

- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
- soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit, avec l'accord de la commune, en versant la participation fixée par délibération du Conseil Municipal, dans les conditions prévues aux articles R.421.3 et R.332.17. à R.332.23 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**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

Le choix des végétaux devra tenir compte des conditions du milieu (nature du sol, humidité et exposition), du caractère particulier de chaque plante (forme, développement aérien et racinaire) et de l'effet architectural souhaité.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre tige toutes les 3 places et éventuellement complétées par des haies vives.

## 2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB comprend les secteurs en périphérie immédiate des bourgs de Landiras et Menon ainsi que les quartiers de Boiste et Cassan.

Elle comprend également le secteur UBp, où les caractéristiques paysagères sont à préserver.

Cette zone est destinée à accueillir principalement de l'habitat, ainsi que les équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.

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

#### 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,

#### 1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

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

**2.1 En zone UB et UBp, les constructions et installations à destination d'activités de commerce ou d'artisanat, de bureau ou bien à destination d'entrepôt** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèreront, notamment de poids lourds.

**2.2 En zone UB et UBp, les affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition :

- d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>,
- d'un dénivelé de moins de 2 mètres.

## **ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 Conditions d'accès :**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les nouveaux accès ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,5 mètres.

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation du sol, soit un accès automobile à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès conçus en sens unique.

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

L'accès par les voiries de desserte communales ou privées sera privilégié. Dans le cas où l'accès par la RD est nécessaire, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas des accès groupés seront recherchés.

### **3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles**

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

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 mètres. Toutefois, une largeur de 3,5 mètres est admise pour la desserte d'un seul logement et pour les voies comportant des ouvrages d'art de largeur inférieure à 6 mètres.

Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

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

### **3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles**

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**

#### *a) Eaux usées*

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

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations, à l'exclusion de tout lotissement ou groupe d'habitations, peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf Annexes sanitaires). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

#### *b) Eaux pluviales*

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
  - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
  - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
  - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
  - ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha
  - les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

### **4.3 Réseaux divers**

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

## **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

**ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES****6.1 Implantation par rapport aux voies**

Toute construction nouvelle, doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies

**6.2 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à 10 mètres minimum des berges des cours d'eau et des fossés.

**6.3 Dispositions particulières**

Toutefois, des implantations différentes par rapport aux voies peuvent être admises :

- a) si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent. La limite d'implantation peut alors être celle de l'une de ces constructions.
- b) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- c) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

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

Toute construction peut être implantée en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

Lorsqu'une construction n'est pas contigüe à une limite séparative touchant une voie, elle doit être implantée à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à cette limite.

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

Sans objet.

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En zone UB, l'emprise au sol des constructions devra être limitée à 30%.

En zone UBp, l'emprise au sol des constructions devra être limitée à 20%.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Hauteur

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder 7 mètres à l'égout, équivalent à R+1.

### 10.2. Dispositions particulières :

- a) pour les équipements d'infrastructure ou de superstructure, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- b) dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- c) lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant voisin.
- d) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos, ...).

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

- a) En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.  
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- b) Pour respecter au mieux l'existant et favoriser l'intégration des projets, les prescriptions suivantes devront être respectées :
  - *Couleurs* :
    - maçonnerie : ton pierre,
    - menuiseries et serrurerie : blanc, gris clair, gris bleu, vert clair, beige clair, marron.
  - *Toitures et couverture* :
    - toiture en pente, entre 30 et 35 %,
    - faîtage parallèle à l'axe longitudinal du volume,
    - possibilité d'appentis et de retours d'angle,
    - couverture de type tuiles de teintes nuancées (ton vieilli).
  - *Clôture* :
    - soit en maçonnerie d'aspect moellons hourdés au mortier de chaux d'une hauteur maximale de 1,8 mètres,
    - soit en maçonnerie d'aspect briques ou d'aspect parpaings avec enduit ton pierre d'une hauteur maximale de 1,8 mètres,
    - soit en piquets et treillis d'aspect métalliques de couleur verte et doublés par une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 mètres,
    - soit de poteaux et lisses peints de couleur soutenue beige, brune, verte ou ton bois.

## **ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 Normes**

- a) Il doit être aménagé :
- Pour les constructions à destination d'habitation :
    - 1 place par logement inférieur à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
    - 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
    - 2 places par logement dans les autres cas.
 Dans le cas d'opérations d'ensemble à destination d'habitat : 1 place de stationnement banalisée par tranche de 5 lots ou logements, s'ajoutant aux places pour chacun des logements.
  - Pour le stationnement des deux-roues au sein d'opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs : obligations issues Code de la construction et de l'habitation,
  - pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat : 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- c) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

### **12.1 Mode de réalisation**

- a) La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.
- b) Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :
- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
  - soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier,
  - soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
  - soit, avec l'accord de la commune, en versant la participation fixée par délibération du Conseil Municipal, dans les conditions prévues aux articles R.421.3 et R.332.17. à R.332.23 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**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

Le choix des végétaux devra tenir compte des conditions du milieu (nature du sol, humidité et exposition), du caractère particulier de chaque plante (forme, développement aérien et racinaire) et de l'effet architectural souhaité.

En zone UB, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 55 % de la superficie totale du terrain.

En zone UBp, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 65 % de la superficie totale du terrain.

Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre tige pour 4 emplacements.

Pour toute opération de construction comportant 10 logements ou plus, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5.000 m<sup>2</sup>, 5% au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces communs, le plus généralement plantés et d'un seul tenant.

De plus, pour toute opération de construction comportant 10 logements ou plus, il doit être aménagé des aires de jeux pour jeunes enfants, à raison de 5 m<sup>2</sup> pour un logement.

## 2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

---

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des quartiers résidentiels des Cabiros-Loups-Arrougeys, de Maron-Canet, Manine et Fontaine de Manine.

Cette zone est destinée à accueillir principalement de l'habitat, ainsi que les équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.

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

#### 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'activité industrielle

#### 1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

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

**2.1 Les constructions et installations à destination d'activités de commerce ou d'artisanat, ou bien à destination d'entrepôt** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles générèrent, notamment de poids lourds.

#### 2.2 Les constructions à destination d'exploitation agricole sont admises à condition :

- qu'elles s'inscrivent en extension attenante d'une exploitation existante,
- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- qu'elles n'entraînent pas des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

#### 2.3 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :

- d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>,
- d'un dénivelé de moins de 2 mètres.

### ARTICLE UC3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 Conditions d'accès :

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- L'accès par les voiries de desserte communales ou privées sera privilégié. Dans le cas où l'accès par la RD est nécessaire, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas des accès groupés seront recherchés.
- Les nouveaux accès sur les RD 11 et RD 116 (à l'est du bourg de Landiras), classées en 2ème catégorie, sont interdits hors agglomération.
- Hors agglomération, dans les zones déjà bâties ou classées en zone urbaine au PLU de la commune, une étude spécifique sera engagée afin d'examiner dans quelle condition l'accès peut éventuellement être autorisé le long des RD 11 et RD 116 (à l'est du bourg de Landiras), sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante,
- Les nouveaux accès sur les RD115, RD116 (à l'ouest de la RD11), RD 118, RD125 et RD220, classées en 3e et 4e catégorie, pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent hors agglomération
- Le Centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté pour avis par la commune pour tout acte d'autorisation d'occupation du droit des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale.
- Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

### 3.2 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

### 4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

## 4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

### a) Eaux usées

L'assainissement des eaux usées devra être réalisé conformément aux filières d'assainissement autonome réglementaire prescrites dans le Schéma Directeur d'Assainissement (cf. annexes sanitaires).

### b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
  - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
  - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
  - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
  - ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha
  - les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

## 4.3 Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

## ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

### 6.1 Implantation par rapport aux voies

- En dehors de l'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies départementales :
  - 25 mètres de l'axe de la RD11 et la RD116 (à l'est du Bourg de Landiras) pour les constructions à usage d'habitation et 20 mètres de l'axe pour les autres constructions,
  - 15 mètres de l'axe de la RD 116 (à l'ouest de la RD11), de la RD 125 (à l'est de la RD11) et de la RD220 pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres de l'axe pour les autres constructions,
  - 10 mètres de l'axe de la RD 115, de la RD 118 et de la RD125 (à l'ouest de la RD11) pour les constructions à usage d'habitation et 8 mètres de l'axe pour les autres constructions

- Dans les autres cas, toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :
  - 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
  - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies,

## **6.2 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à 10 mètres minimum des berges des cours d'eau et des fossés.

## **6.3 Dispositions particulières**

Toutefois, des implantations différentes par rapport aux voies peuvent être admises :

- a) si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, et notamment à l'intérieur des hameaux et dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation peut alors être celle de l'une de constructions voisines.
- b) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- c) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

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

Toute construction peut être implantée en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative touchant une voie, elle doit être implantée à une distance au moins égale à 4 m par rapport à cette limite.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

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

Sans objet

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions devra être limitée à 20%.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Hauteur**

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder 7 mètres à l'égout, équivalent à R+1.

### **10.2. Dispositions particulières :**

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

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

#### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- a) En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.  
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- b) Pour respecter au mieux l'existant et favoriser l'intégration des projets, les prescriptions suivantes devront être respectées :
- *Couleurs* :
    - maçonnerie : ton pierre,
    - menuiseries et serrurerie : blanc, gris clair, gris bleu, vert clair, beige clair, marron.
  - *Toitures et couverture* :
    - toiture en pente, entre 30 et 35 %,
    - faîtage parallèle à l'axe longitudinal du volume,
    - possibilité d'appentis et de retours d'angle,
    - couverture de type tuiles de teintes nuancées (ton vieilli).
  - *Clôture* :
    - soit en maçonnerie d'aspect moellons hourdés au mortier de chaux d'une hauteur maximale de 1,8 mètres,
    - soit en maçonnerie d'aspect briques ou d'aspect parpaings avec enduit ton pierre d'une hauteur maximale de 1,8 mètres,
    - soit en piquets et treillis d'aspect métalliques de couleur verte et doublés par une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 mètres,
    - soit de poteaux et lisses peints de couleur soutenue beige, brune, verte ou ton bois.

#### **ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

Le choix des végétaux devra tenir compte des conditions du milieu (nature du sol, humidité et exposition), du caractère particulier de chaque plante (forme, développement aérien et racinaire) et de l'effet architectural souhaité.

La superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 70 % de la superficie totale du terrain.

## 2.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UE** comprend les zones d'équipements liées à l'accueil du public.

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

#### 1.1 En zones UE sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'artisanat,
- les constructions à destination d'industrie,
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

#### 1.2 En zones UE sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

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

**2.1 Les constructions et installations à destination d'habitation** sont admises à condition qu'elles soient directement liées au gardiennage des installations de la zone.

**2.2 Les constructions et installations à destination de bureaux et de commerces, ou bien à destination d'entrepôts,** sont admises à condition :

- d'être nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes

**2.3 Les travaux, installations et aménagements pour la pratique du sport** sont admises à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes.

**2.4 Les affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition :

- d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>,
- d'un dénivelé de moins de 2 mètres.

## **ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 Conditions d'accès :**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les nouveaux accès ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,5 mètres.

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation du sol, soit un accès automobile à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès conçus en sens unique.

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

### **3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles**

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

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 mètres. Toutefois, une largeur de 3,5 mètres est admise pour la desserte d'un seul logement et pour les voies comportant des ouvrages d'art de largeur inférieure à 6 mètres.

Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

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

### **3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles**

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**

#### *a) Eaux usées*

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

#### *b) Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

### **4.3 Réseaux divers**

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

## **ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

### **6.1 Implantation par rapport aux voies**

Toute construction à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier, doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies

## 6.2 Dispositions particulières

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent. La limite d'implantation peut alors être celle de l'une de ces constructions.
- b) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- c) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

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

Toute construction peut être implantée en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en recul par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

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

Non réglementé

### ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

### ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 10.1 Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder 10 mètres à l'égout.

#### 10.1 Dispositions particulières

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour les équipements d'infrastructure ou de superstructure, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).
- b) Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

## **ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 Normes**

a) Il doit être aménagé :

— Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement inférieur à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 2 places par logement dans les autres cas.

Dans le cas d'opérations d'ensemble à destination d'habitat : 1 place de stationnement banalisée par tranche de 5 lots ou logements, s'ajoutant aux places pour chacun des logements.

— Pour le stationnement des deux-roues au sein d'opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs : obligations issues Code de la construction et de l'habitation,

b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

c) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

### **12.1 Mode de réalisation**

a) La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

b) Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :

- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
- soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit, avec l'accord de la commune, en versant la participation fixée par délibération du Conseil Municipal, dans les conditions prévues aux articles R.421.3 et R.332.17. à R.332.23 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

Le choix des végétaux devra tenir compte des conditions du milieu (nature du sol, humidité et exposition), du caractère particulier de chaque plante (forme, développement aérien et racinaire) et de l'effet architectural souhaité.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre tige pour 4 emplacements.

## 2.4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UY

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY est destinée spécifiquement à l'implantation d'activités industrielles ou artisanales.

Toutefois, cette zone n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement.

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

#### 1.1 En zone UY, sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination de commerces,

#### 1.1 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

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

**2.1 Les constructions et installations à destination d'habitation** sont admises à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone, qu'elles soient d'une surface inférieure à celle de l'activité et qu'elle soit réalisée après l'implantation de l'activité,

**2.2 Les affouillements et exhaussements du sol** de plus de 100m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé, à condition qu'ils en compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

## **ARTICLE UY 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 Conditions d'accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation du sol soit un accès automobile à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès conçus en sens unique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- L'accès par les voiries de desserte communales ou privées sera privilégié. Dans le cas où l'accès par la RD est nécessaire, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas des accès groupés seront recherchés.
- Les nouveaux accès sur les RD 11 et RD 116 (à l'est du bourg de Landiras), classées en 2ème catégorie, sont interdits hors agglomération.
- Hors agglomération, dans les zones déjà bâties ou classées en zone urbaine au PLU de la commune, une étude spécifique sera engagée afin d'examiner dans quelle condition l'accès peut éventuellement être autorisé le long des RD 11 et RD 116 (à l'est du bourg de Landiras), sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante,
- Les nouveaux accès sur les RD115, RD116 (à l'ouest de la RD11), RD 118, RD125 et RD220, classées en 3e et 4e catégorie, pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent hors agglomération
- Le Centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté pour avis par la commune pour tout acte d'autorisation d'occupation du droit des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale.
- Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

### **3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles**

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

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 mètres.

Les voies en impasse susceptibles d'accueillir des véhicules de services publics doivent être aménagées dans leur phase terminale de telle sorte que ces véhicules puissent faire aisément demi-tour.

### **3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles**

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### **ARTICLE UY 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

##### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### **4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**

###### *a) Eaux usées*

L'assainissement et l'évacuation des eaux usées domestiques et industrielles doivent être assurés par chaque pétitionnaire de projet, en respectant les dispositifs réglementaires en vigueur et s'appliquant spécifiquement à chaque cas.

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

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

##### **4.3 Réseaux divers**

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

#### **ARTICLE UY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

##### **6.1 Implantation par rapport aux voies**

- En dehors de l'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies départementales :
  - 25 mètres de l'axe de la RD11 et la RD116 (à l'est du Bourg de Landiras) pour les constructions à usage d'habitation et 20 mètres de l'axe pour les autres constructions,
  - 15 mètres de l'axe de la RD 116 (à l'ouest de la RD11), de la RD 125 (à l'est de la RD11) et de la RD220 pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres de l'axe pour les autres constructions,
  - 10 mètres de l'axe de la RD 115, de la RD 118 et de la RD125 (à l'ouest de la RD11) pour les constructions à usage d'habitation et 8 mètres de l'axe pour les autres constructions

- Dans les autres cas, toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :
  - 15 m par rapport à l'axe des routes départementales,
  - 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

## **6.2 Dispositions particulières**

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

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

La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 mètres.

En limite des zones habitées, la distance pourra être portée à la hauteur du bâtiment telle que définie à l'article UY10.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

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

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

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

L'emprise au sol des constructions devra être limitée à 60%.

### **ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1 Hauteur**

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder 12 mètres à l'égout.

#### **10.3 – Dispositions particulières**

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour les équipements d'infrastructure ou de superstructure, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.  
Une hauteur supérieure pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité industrielle (cheminées, silos, ...).
- c) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

### **ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

b) Pour favoriser l'intégration des projets, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- *Couleurs* :

- maçonnerie : ton pierre,
- bardages : tons rompus et clairs (gris par exemple...),

- *Toitures et couverture* :

Elles devront être occultées à la vue par des acrotères périphériques, sauf si elles présentent une qualité visuelle et architecturale reconnues en harmonie avec les façades,

- *Clôture* :

- soit en maçonnerie enduites de même teintes que la façade du bâti,
- soit en grillage doublé de haie végétale.

### **ARTICLE UY 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques avec au moins :

- 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination de bureaux,
- 1 place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie, ou à la fonction d'entrepôt.

### **ARTICLE UY 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

Le choix des végétaux devra tenir compte des conditions du milieu (nature du sol, humidité et exposition), du caractère particulier de chaque plante (forme, développement aérien et racinaire) et de l'effet architectural souhaité.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places et éventuellement complétées par des haies vives. Les stockages extérieurs seront masqués par des rideaux d'arbres ou d'arbustes.

Pour les bâtiments ou activités susceptibles de dégager des poussières, une haie double d'isolement pourra être exigée. De plus, un écran acoustique pourra être exigé, dans le cas d'activités bruyantes.

La superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 15 % de la superficie totale du terrain.



### **3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

---

### 3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

---

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU comprend les espaces ouverts à l'urbanisation sous conditions, et destinés principalement à l'accueil d'habitat. Elles peuvent également accueillir des équipements, activités et aménagements divers, sous réserve de compatibilité avec la proximité de l'habitat.

L'urbanisation projetée doit être compatible avec les Orientations d'aménagement et de programmations du PLU.

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

##### 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt,

##### 1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

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

##### 2.1 Les opérations d'aménagement et de construction sont admises à condition :

- d'être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU,
- que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
- de porter sur une unité foncière d'une superficie minimale de 4.000m<sup>2</sup>, ou sur le regroupement complet d'unités foncières restantes non construites et contiguës,
- de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone considérée,
- que les équipements en place ou qu'il est prévu de réaliser dans les zones en contact direct avec le milieu forestier (gabarit, portance et contexte végétal des voies d'accès, présence et suffisance de poteaux incendie et/ou d'autres dispositifs agréés permettant le réapprovisionnement en eau des services de secours) doivent permettre une défendabilité adaptée du terrain et du projet en cas d'incendie.

##### 2.2 Les constructions à destination d'habitat, d'activités commerciale ou artisanale, de bureaux ou d'hébergement hôtelier, sont admises à condition

- de s'inscrire dans une opération d'ensemble (lotissement, ZAC ou ensemble de constructions),

- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.

### **2.3 Les affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition :

- d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>,
- d'un dénivelé de moins de 2 mètres.

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

### **3.1 Conditions d'accès :**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

### **3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles**

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

Aucune voie ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 m. Une largeur supérieure peut être demandée pour les voies primaires des lotissements.

Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

Leur longueur devra être compatible avec le nombre de logements desservis.

Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Toute voie piétonnière doit garantir une emprise minimum libre de 2 m.

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

### **3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles**

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### **ARTICLE 1AU4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

##### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### **4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**

###### *a) Eaux usées*

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

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

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
  - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
  - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
  - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
  - ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha
  - les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

##### **4.3 - Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains. Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

#### **ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

### **6.1 Implantation par rapport aux voies**

Toute construction nouvelle, doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies,

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

### **6.2 Dispositions particulières**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent. La limite d'implantation peut alors être celle de l'une de ces constructions.
- b) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- c) par rapport aux voies internes à créer, pour améliorer l'inscription dans le site ou respecter des plantations existantes ou par rapport à des petits ouvrages techniques de services publics. La distance de reculement est alors fixée en considération de l'aspect architectural, de la sécurité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.
- d) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

## **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives**

La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **7.2. Dispositions particulières**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) pour la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative, sous réserve que la hauteur de tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain le plus bas, n'excède pas 3,5 mètres sur cette limite,
- b) par rapport aux limites séparatives créées à l'occasion du projet, sous réserve que le plan de masse fixe strictement l'implantation des constructions et présente un intérêt évident de composition.

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sans objet.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions devra être limitée à 35%.

### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder 7 mètres à l'égout, équivalent à R+1.

### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

b) Pour respecter au mieux l'existant et favoriser l'intégration des projets, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- *Couleurs* :

- maçonnerie : ton pierre,
- menuiseries et serrurerie : blanc, gris clair, gris bleu, vert clair, beige clair, marron.

- *Toitures et couverture* :

- toiture en pente, entre 30 et 35 %,
- faîtage parallèle à l'axe longitudinal du volume,
- possibilité d'appentis et de retours d'angle,
- couverture de type tuiles de teintes nuancées (ton vieilli).

- *Clôture* :

- soit en maçonnerie d'aspect moellons hourdés au mortier de chaux d'une hauteur maximale de 1,8 mètres,
- soit en maçonnerie d'aspect briques ou d'aspect parpaings avec enduit ton pierre d'une hauteur maximale de 1,8 mètres,
- soit en piquets et treillis d'aspect métalliques de couleur verte et doublés par une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit de poteaux et lisses peints de couleur soutenue beige, brune, verte ou ton bois.

### **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **12.1 - Normes**

a) Il doit être aménagé :

— Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement inférieur à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 2 places par logement dans les autres cas.

Dans le cas d'opérations d'ensemble à destination d'habitat : 1 place de stationnement banalisée par tranche de 5 lots ou logements, s'ajoutant aux places pour chacun des logements.

— Pour le stationnement des deux-roues au sein d'opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs : obligations issues Code de la construction et de l'habitation,

- pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- b) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

## **12.2 - Mode de réalisation**

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

### **ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

Le choix des végétaux devra tenir compte des conditions du milieu (nature du sol, humidité et exposition), du caractère particulier de chaque plante (forme, développement aérien et racinaire) et de l'effet architectural souhaité.

La superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 55 % de la superficie totale du terrain.

Des espaces verts publics devront être prévus avec une superficie représentant 10 % de la superficie totale de la zone. Ces espaces verts seront d'un seul tenant, ou au maximum répartis en deux îlots, réservés aux enfants ou aux piétons, plantés et aménagés (jeux pour enfants, bancs, jeux de boules, ...).

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places et éventuellement complétées par des haies vives.

Pour toute opération, un relevé préalable des arbres existants ainsi qu'un plan d'aménagement des espaces verts et une note descriptive des travaux d'aménagement seront exigés.

## 3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUE comprend les espaces ouverts à l'urbanisation sous conditions, et destinés principalement à l'accueil d'équipements publics, d'intérêt collectif ou d'habitat spécifique.

L'urbanisation projetée doit être compatible avec les Orientations d'aménagement et de programmations du PLU.

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

#### 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,

#### 1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

### ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1 Les constructions et installations à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier sont admises à condition :

- d'être destiné à l'habitat ou l'hébergement spécifique (logements sociaux, hébergement pour personnes âgées),
- ou d'être nécessaire au fonctionnement ou au développement de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 2.2 Les constructions et installations à destination de bureaux, d'activités commerciales ou artisanales, et à destination d'entrepôt, sont admises à condition :

- d'être nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes.

#### 2.3 Les travaux, installations et aménagements pour la pratique du sport sont admises à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes.

#### 2.4 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :

- d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>,
- d'un dénivelé de moins de 2 mètres.

## **ARTICLE 1AUE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 Conditions d'accès :**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les nouveaux accès ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,5 mètres.

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation du sol, soit un accès automobile à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès conçus en sens unique.

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

L'accès par les voiries de desserte communales ou privées sera privilégié. Dans le cas où l'accès par la RD est nécessaire, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas des accès groupés seront recherchés.

### **3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles**

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

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 mètres. Toutefois, une largeur de 4 mètres est admise pour la desserte d'un seul logement et pour les voies comportant des ouvrages d'art de largeur inférieure à 6 mètres.

Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

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

### **3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles**

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **ARTICLE 1AUE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**

#### *a) Eaux usées*

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

#### *b) Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

### **4.3 Réseaux divers**

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

## **ARTICLE 1AUE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

## **ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 Implantation par rapport aux voies**

Toute nouvelle construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

### **6.2 Dispositions particulières**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent. La limite d'implantation peut alors être celle de l'une de ces constructions.
- b) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,

- c) par rapport aux voies internes à créer, pour améliorer l'inscription dans le site ou respecter des plantations existantes ou par rapport à des petits ouvrages techniques de services publics. La distance de reculement est alors fixée en considération de l'aspect architectural, de la sécurité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.
- d) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

#### **ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction peut être implantée en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en recul par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

#### **ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1 Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder 10 mètres à l'égout.

##### **10.1 Dispositions particulières**

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour les équipements d'infrastructure ou de superstructure, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.  
Une hauteur supérieure pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).
- b) Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

## **ARTICLE 1AUE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 Normes**

a) Il doit être aménagé :

— Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement inférieur à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 2 places par logement dans les autres cas.

Dans le cas d'opérations d'ensemble à destination d'habitat : 1 place de stationnement banalisée par tranche de 5 lots ou logements, s'ajoutant aux places pour chacun des logements.

— Pour le stationnement des deux-roues au sein d'opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs : obligations issues Code de la construction et de l'habitation,

b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

c) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

### **12.2 Mode de réalisation**

a) La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

b) Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :

- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
- soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit, avec l'accord de la commune, en versant la participation fixée par délibération du Conseil Municipal, dans les conditions prévues aux articles R.421.3 et R.332.17. à R.332.23 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 1AUE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

Le choix des végétaux devra tenir compte des conditions du milieu (nature du sol, humidité et exposition), du caractère particulier de chaque plante (forme, développement aérien et racinaire) et de l'effet architectural souhaité.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre tige pour 4 emplacements.

### 3.3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC

---

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUC comprend les espaces ouverts à l'urbanisation sous conditions, et destinés principalement à l'accueil d'activités de type tertiaire (commerces, services...).

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

##### 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'activité artisanale,
- les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

##### 1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

#### ARTICLE 1AUC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1 Les opérations d'aménagement et de construction sont admises à condition :

- d'être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU,
- que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
- de porter sur une unité foncière d'une superficie minimale de 0,5 ha, ou sur le regroupement complet d'unités foncières restantes non construites et contiguës,
- de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone considérée,
- que les équipements en place ou qu'il est prévu de réaliser dans les zones en contact direct avec le milieu forestier (gabarit, portance et contexte végétal des voies d'accès, présence et suffisance de poteaux incendie et/ou d'autres dispositifs agréés permettant le réapprovisionnement en eau des services de secours) doivent permettre une défendabilité adaptée du terrain et du projet en cas d'incendie.

**2.2 Les constructions et installations à destination d'habitation** sont admises à condition qu'elles prennent la forme de l'aménagement d'un logement de fonction obligatoirement inclus dans le bâtiment d'activité.

##### 2.3. Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :

- d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>,
- d'un dénivelé de moins de 2 mètres.

## **ARTICLE 1AUC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 Conditions d'accès :**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les nouveaux accès ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,5 mètres.

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation du sol, soit un accès automobile à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès conçus en sens unique.

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

L'accès par les voiries de desserte communales ou privées sera privilégié. Dans le cas où l'accès par la RD est nécessaire, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas des accès groupés seront recherchés.

### **3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles**

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

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 mètres.

### **3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles**

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **ARTICLE 1AUC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**

#### *a) Eaux usées*

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

#### *b) Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

### **4.3 Réseaux divers**

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

## **ARTICLE 1AUC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

## **ARTICLE 1AUC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 Implantation par rapport aux voies**

Toute nouvelle construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales RD 11 et RD 125.

### **6.2 Dispositions particulières**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises par rapport aux voies internes à créer, pour améliorer l'inscription dans le site ou respecter des plantations existantes ou par rapport à des petits ouvrages techniques de services publics.

La distance de reculement est alors fixée en considération de l'aspect architectural, de la sécurité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.

**ARTICLE 1AUC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non règlementé.

**ARTICLE 1AUC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

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

**ARTICLE 1AUC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions devra être limitée à 60%.

**ARTICLE 1AUC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 Hauteur**

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder 12 mètres à l'égout.

**10.3 – Dispositions particulières**

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour les équipements d'infrastructure ou de superstructure, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.  
Une hauteur supérieure pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

**ARTICLE 1AUC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

- b) Pour favoriser l'intégration des projets, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- *Couleurs* :

- maçonnerie : ton pierre,
- bardages : tons rompus et clairs (gris par exemple...),

- *Toitures et couverture* :

Elles devront être occultées à la vue par des acrotères périphériques, sauf si elles présentent une qualité visuelle et architecturale reconnues en harmonie avec les façades,

- *Clôture* :

- soit en maçonnerie enduites de même teintes que la façade du bâti,
- soit en grillage doublé de haie végétale.

#### **ARTICLE 1AUC12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques avec au moins :

- 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination de bureaux, et commerces.

#### **ARTICLE 1AUC 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

Le choix des végétaux devra tenir compte des conditions du milieu (nature du sol, humidité et exposition), du caractère particulier de chaque plante (forme, développement aérien et racinaire) et de l'effet architectural souhaité.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places et éventuellement complétées par des haies vives. Les stockages extérieurs seront masqués par des rideaux d'arbres ou d'arbustes.

Pour les bâtiments ou activités susceptibles de dégager des poussières, une haie double d'isolement pourra être exigée. De plus, un écran acoustique pourra être exigé, dans le cas d'activités bruyantes.

La superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 15 % de la superficie totale du terrain.

### 3.4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU ET 2AUG

---

#### CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones comprennent les espaces non ouverts à l'urbanisation, destinés à un développement futur.

La zone 2AU comprend le secteur destiné à une vocation principale d'habitat.

La zone 2AUG comprend le secteur destiné à l'exploitation de carrière. L'ouverture de la zone est conditionnée à l'aménagement de nouveaux itinéraires d'accès et au réaménagement des voies existantes (par exemple la RD116 de Landiras à Cabanac) au trafic des poids lourds par le sud/sud-ouest afin de préserver le bourg de Landiras et les quartiers résidentiels existants (Bouan, Manine, Fontaine de Manine).

L'ouverture à l'urbanisation des sites concernés est conditionnée par une modification du PLU.

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

##### 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'habitation,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination de bureau,
- les constructions à destination de commerce,
- les constructions à destination d'activité artisanale,
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt.

##### 1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

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

**Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :**

- d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>,
- d'un dénivelé de moins de 2 mètres.

**Dispositions applicables en Zone 2AUG :**

Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits

**ARTICLE 2AU3 A 2AU5**

Non règlementé ou sans objet.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

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

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en recul par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE 2AU8 A 2AU13**

Non règlementé ou sans objet.

## **4. Dispositions applicables aux zones agricoles**

---

## 4.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET AP

---

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière pour l'exploitation et les implantations agricoles et viticoles.

La zone Ap comprend les espaces agricoles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la préservation des paysages.

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

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

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

#### 2.1 Dispositions applicables en Zone A et Ap

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sols, sont admis à condition de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone, ou être nécessaires à l'exploitation agricole ou viticole.

#### 2.1 Dispositions applicables en Zone A

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ou à l'exploitation agricole ou viticole sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- L'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes liées à ces habitations, ainsi que l'adaptation et la réfection des constructions existantes sont admises aux conditions suivantes :
  - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site,
  - le projet d'extension sera limité à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation initiale du PLU dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher totale sur le terrain. Toutefois, si à la date d'approbation initiale du PLU, la surface de plancher existante sur le terrain dépasse déjà 250m<sup>2</sup>, il est admis une seule extension supplémentaire à hauteur de 20% de cette surface de plancher existante,
  - en cas de construction d'annexe, celle-ci sera autorisée dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et sera située à une distance maximum de 20 mètres de l'habitation à laquelle elle est liée. Cette distance peut toutefois être augmentée :
    - Pour tenir compte des contraintes d'implantation liées à la présence d'un dispositif d'assainissement autonome sur le terrain,

- Si cela permet de préserver un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation.
- Le changement de destination des constructions existantes est admis aux conditions suivantes :
    - le bâtiment doit être désigné au Document graphique du règlement,
    - le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site,
    - les renforcements de réseaux publics d'eau potable, de distribution d'énergie et le cas échéant d'assainissement des eaux usées éventuellement nécessaires du fait du projet, seront pris en charge par le pétitionnaire dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme.
    - le projet devra respecter les prescriptions particulières définies dans l'article 11.
  - Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, sont admises à condition d'être liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

## **2.2 Dispositions applicables en Zone AP**

- Les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou viticole sont admises à condition de constituer :
  - soit des abris non entièrement clos, destinés à accueillir ou à protéger de produits agricoles, des matériaux ou des matériels agricoles, ou bien des animaux,
  - soit des serres de production de type tunnel,
- Les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou viticole sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages ruraux et aux perspectives paysagères, du fait de leur surface, de leur volume, de leur positionnement, ou du fait de modalités insuffisantes d'intégration des constructions et installations projetées au paysage environnant.

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

### **3.1 Conditions d'accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,5 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,5 m.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les nouveaux accès sur les RD 11 et RD 116 (à l'est du bourg de Landiras), classées en 2ème catégorie, sont interdits hors agglomération.
- Hors agglomération, dans les zones déjà bâties ou classées en zone urbaine au PLU de la commune, une étude spécifique sera engagée afin d'examiner dans quelle condition l'accès peut éventuellement être autorisé le long des RD 11 et RD 116 (à l'est du bourg de Landiras), sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante,

- Les nouveaux accès sur les RD115, RD116 (à l'ouest de la RD11), RD 118, RD125 et RD220, classées en 3e et 4e catégorie, pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent hors agglomération
- Le Centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté pour avis par la commune pour tout acte d'autorisation d'occupation du droit des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale.
- Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

### **3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles**

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

## **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes sanitaires).

### **4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**

L'assainissement des eaux usées devra être réalisé conformément aux filières d'assainissement autonome réglementaire prescrites dans le Schéma Directeur d'Assainissement (cf. annexes sanitaires).

Les eaux pluviales doivent être évacuées par infiltration sur le terrain de chaque opération et ne pourront être dirigées vers les fossés ou réseaux publics que dans la limite de capacité acceptée par les gestionnaires de ces ouvrages.

### **4.3 Réseaux divers**

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains. Ces dispositions ne s'appliquent pas au réseau d'alimentation lié au service public ferroviaire.

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

## **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

### **6.1 Implantation par rapport aux voies :**

- En dehors de l'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies départementales :
  - 25 mètres de l'axe de la RD11 et la RD116 (à l'est du Bourg de Landiras) pour les constructions à usage d'habitation et 20 mètres de l'axe pour les autres constructions,
  - 15 mètres de l'axe de la RD 116 (à l'ouest de la RD11), de la RD 125 (à l'est de la RD11) et de la RD220 pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres de l'axe pour les autres constructions,
  - 10 mètres de l'axe de la RD 115, de la RD 118 et de la RD125 (à l'ouest de la RD11) pour les constructions à usage d'habitation et 8 mètres de l'axe pour les autres constructions

- Dans les autres cas :

- En zone A :

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- 25 m par rapport à l'axe des routes départementales,
- 10 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, modifiées ou à créer.

- En zone Ap :

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- 10 mètres par rapport à l'axe de la RD116,
- 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, modifiées ou à créer.

### **6.3 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et des fossés.

### **6.3 Implantation par rapport aux emprises ferroviaires**

Aucune construction autre qu'une clôture ne peut être établie dans une distance de deux mètres des emprises ferroviaires.

### **6.4 Dispositions particulières**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- b) pour respecter la végétation existante.
- c) pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...),

d) pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

##### **7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives**

La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

##### **7.2 Dispositions particulières**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- b) pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...),
- c) pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

Sans objet.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1 Hauteur**

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder 7 mètres à l'égout.

##### **10.2 - Dispositions particulières**

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour les équipements d'infrastructure ou de superstructure, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, notamment les ouvrages et bâtiments liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole ou viticole (silos, bâtiments agricoles particuliers : cuveries, ...),
- c) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit,

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

a) En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.  
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

b) Pour respecter au mieux l'existant et favoriser l'intégration des projets, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- *Couleurs :*

- maçonnerie : ton pierre,
- menuiseries et serrurerie : blanc, gris clair, gris bleu, vert clair, beige clair, marron.

- *Toitures et couverture :*

- toiture en pente, entre 30 et 35 %,
- faîtage parallèle à l'axe longitudinal du volume,
- possibilité d'appentis et de retours d'angle,
- couverture de type tuiles de teintes nuancées (ton vieilli).

- *Clôture :*

- soit en maçonnerie d'aspect moellons hourdés au mortier de chaux d'une hauteur maximale de 1,8 mètres,
- soit en maçonnerie d'aspect briques ou d'aspect parpaings avec enduit ton pierre d'une hauteur maximale de 1,8 mètres,
- soit en piquets et treillis d'aspect métalliques de couleur verte et doublés par une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit de poteaux et lisses peints de couleur soutenue beige, brune, verte ou ton bois.

c) dans le cas de changement de destination des granges remarquables, repérées aux numéros 1 à 19 dans le document graphique, les travaux d'aménagement ou d'extension doivent respecter le caractère originel de la construction. Pour cela, doivent être respectés dans le cadre des travaux projetés visibles depuis les voies et emprises publiques :

- la hauteur des niveaux,
- la cohérence d'aspect (couleur, rendu) des matériaux nouveaux utilisés en façade ou en toiture, avec ceux existants ou restaurés,
- la cohérence de proportion et d'ordonnement des nouvelles ouvertures avec les ouvertures existantes,
- le volume général et le sens du faîtage de la toiture.
- Les surélévations sont interdites.

d) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

### **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

Le choix des végétaux devra tenir compte des conditions du milieu (nature du sol, humidité et exposition), du caractère particulier de chaque plante (forme, développement aérien et racinaire) et de l'effet architectural souhaité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre des constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

## 4.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AH

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ah comprend les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation principale d'habitat, délimités au sein des espaces agricoles.

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

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

#### Dans la zone Ah sont admis :

- Les constructions et installations nouvelles à destination d'habitat, la construction d'annexes liées à ces habitations, ainsi que l'adaptation et la réfection des constructions existantes sont admises aux conditions suivantes :

- le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site,
- le projet d'extension sera limité à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation initiale du PLU dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher totale sur le terrain. Toutefois, si à la date d'approbation initiale du PLU, la surface de plancher existante sur le terrain dépasse déjà 250m<sup>2</sup>, il est admis une seule extension supplémentaire à hauteur de 20% de cette surface de plancher existante,
- en cas de construction d'annexe, celle-ci sera située à une distance maximum de 50 mètres de l'habitation à laquelle elle est liée. Cette distance peut toutefois être augmentée :
  - Pour tenir compte des contraintes d'implantation liées à la présence d'un dispositif d'assainissement autonome sur le terrain,
  - Si cela permet de préserver un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation.
  - les renforcements de réseaux publics d'eau potable, de distribution d'énergie et le cas échéant d'assainissement des eaux usées éventuellement nécessaires du fait du projet, seront pris en charge par le pétitionnaire dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et exhaussements de sols, sont admis à condition de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone, ou être nécessaires à l'exploitation agricole ou viticole.

### **ARTICLE AH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Conditions d'accès :**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,5 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,5 m.

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

#### **3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles**

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

### **ARTICLE AH 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes sanitaires).

#### **4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**

L'assainissement des eaux usées devra être réalisé conformément aux filières d'assainissement autonome réglementaire prescrites dans le Schéma Directeur d'Assainissement (cf. annexes sanitaires).

Les eaux pluviales doivent être évacuées par infiltration sur le terrain de chaque opération et ne pourront être dirigées vers les fossés ou réseaux publics que dans la limite de capacité acceptée par les gestionnaires de ces ouvrages.

#### **4.3 Réseaux divers**

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

## **ARTICLE AH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

### **6.1 Implantation par rapport aux voies**

- En dehors de l'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies départementales :
  - 25 mètres de l'axe de la RD11 et la RD116 (à l'est du Bourg de Landiras) pour les constructions à usage d'habitation et 20 mètres de l'axe pour les autres constructions,
  - 15 mètres de l'axe de la RD 116 (à l'ouest de la RD11), de la RD 125 (à l'est de la RD11) et de la RD220 pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres de l'axe pour les autres constructions,
  - 10 mètres de l'axe de la RD 115, de la RD 118 et de la RD125 (à l'ouest de la RD11) pour les constructions à usage d'habitation et 8 mètres de l'axe pour les autres constructions
- Dans les autres cas, toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :
  - 10 mètres par rapport à l'axe de la RD115,
  - 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, modifiées ou à créer.

### **6.2 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et des fossés.

### **6.3 Dispositions particulières**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, et notamment à l'intérieur des hameaux et dans le cas de "dent creuse",
- b) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- c) pour respecter la végétation existante.
- d) pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...),

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

### **7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives**

La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

### **7.2 Dispositions particulières**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- b) pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...),

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

Sans objet.

**ARTICLE AH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE AH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 Hauteur**

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder 7 mètres à l'égout.

**10.2 - Dispositions particulières**

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

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

**ARTICLE AH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- a) En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.  
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- b) Pour respecter au mieux l'existant et favoriser l'intégration des projets, les prescriptions suivantes devront être respectées :
  - *Couleurs* :
    - maçonnerie : ton pierre,
    - menuiseries et serrurerie : blanc, gris clair, gris bleu, vert clair, beige clair, marron.
  - *Toitures et couverture* :
    - toiture en pente, entre 30 et 35 %,
    - faitage parallèle à l'axe longitudinal du volume,

- possibilité d'appentis et de retours d'angle,
- couverture de type tuiles de teintes nuancées (ton vieilli).

• *Clôture* :

- soit en maçonnerie d'aspect moellons hourdés au mortier de chaux d'une hauteur maximale de 1,8 mètres,
- soit en maçonnerie d'aspect briques ou d'aspect parpaings avec enduit ton pierre d'une hauteur maximale de 1,8 mètres,
- soit en piquets et treillis d'aspect métalliques de couleur verte et doublés par une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit de poteaux et lisses peints de couleur soutenue beige, brune, verte ou ton bois.

**ARTICLE AH 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE AH 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

Le choix des végétaux devra tenir compte des conditions du milieu (nature du sol, humidité et exposition), du caractère particulier de chaque plante (forme, développement aérien et racinaire) et de l'effet architectural souhaité.

## **4.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AT**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone At comprend les espaces agricoles à vocation de loisirs et de tourisme. Elle concerne le secteur du château de Landiras et définit des espaces à destination d'hébergements et aménagements de tourisme-loisirs, dans lesquelles les nouvelles constructions sont admises sous conditions

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

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

#### **Dans la zone At sont admis :**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition de s'insérer dans l'environnement et d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.
- tous les travaux, aménagements, installations et constructions sont admis aux conditions suivantes :
  - de ne pas nécessiter de renforcement de la voirie publique,
  - que les extensions et renforcements de réseaux publics d'eau potable et d'électricité éventuellement nécessaires du fait du projet, seront pris en charge par le pétitionnaire dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme,
  - de s'inscrire dans une opération d'ensemble ayant pour vocation l'hébergement hôtelier, la pratique de sports et loisirs et la valorisation oenotouristique du château,
  - de s'insérer dans l'environnement et d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone.

### **ARTICLE AT 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Conditions d'accès :**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,5 mètres.

#### **3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles**

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

### **ARTICLE AT 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes sanitaires).

#### **4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement des eaux usées devra être réalisé conformément aux filières d'assainissement autonome réglementaire prescrites dans le Schéma Directeur d'Assainissement (cf. annexes sanitaires).

Les eaux pluviales doivent être évacuées par infiltration sur le terrain de chaque opération et ne pourront être dirigées vers les fossés ou réseaux publics que dans la limite de capacité acceptée par les gestionnaires de ces ouvrages.

#### **4.3 Réseaux divers**

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

Éventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

## **ARTICLE AT 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

### **6.1 Implantation par rapport aux voies**

Toute nouvelle construction ou installation, balcons non compris, doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

### **6.2 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et des fossés.

### **6.4 Dispositions particulières**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, et notamment à l'intérieur des hameaux et dans le cas de "dent creuse",
- b) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- c) pour respecter la végétation existante,
- d) pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...),

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

### **7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives**

La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

### **7.2 Dispositions particulières**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- b) pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...),

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

Non règlementé.

## **ARTICLE AT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions devra être limitée à 5%.

## ARTICLE AT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Hauteur

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder 9 mètres à l'égout.

### 10.2 - Dispositions particulières

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

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

## ARTICLE AT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- a) En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.  
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- b) Pour respecter au mieux l'existant et favoriser l'intégration des projets, les prescriptions suivantes devront être respectées :
  - *Couleurs* :
    - maçonnerie : ton pierre,
    - menuiseries et serrurerie : blanc, gris clair, gris bleu, vert clair, beige clair, marron.
  - *Toitures et couverture* :
    - toiture en pente, entre 30 et 35 %,
    - faitage parallèle à l'axe longitudinal du volume,
    - possibilité d'appentis et de retours d'angle,
    - couverture d'aspect tuiles de teintes nuancées (ton vieilli).
  - *Clôture* :
    - soit en maçonnerie d'aspect moellons hourdés au mortier de chaux d'une hauteur maximale de 1,8 m,
    - soit en maçonnerie d'aspect briques ou d'aspect parpaings avec enduit ton pierre d'une hauteur maximale de 1,8 m,
    - soit en piquets et treillis d'aspect métalliques de couleur verte et doublés par une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 m,
    - soit de poteaux et lisses peints de couleur soutenue beige, brune, verte ou ton bois.

## ARTICLE AT 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

**ARTICLE AT 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

Le choix des végétaux devra tenir compte des conditions du milieu (nature du sol, humidité et exposition), du caractère particulier de chaque plante (forme, développement aérien et racinaire) et de l'effet architectural souhaité.

## **5. Dispositions applicables aux zones naturelles**

---

## 5.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NP, NS, ET NF

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N comprend les espaces naturels de protection forte. Elle comprend les secteurs suivants :

- La zone Np : espaces protégés en raison de leur intérêt naturel, boisé, paysager et/ou du fait de l'existence de risques naturels,
- La zone Nf : espaces protégés en raison de leur intérêt pour l'exploitation forestière,
- La zone NS : zone de protection sanitaire liée à l'aqueduc de Budos.

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

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

#### 2.1. Dans les zones Np et Nf sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits

#### 2.2. Dans la zone Nf sont admis :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ou à l'exploitation agricole à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- l'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes liées à ces habitations, ainsi que l'adaptation et la réfection des constructions existantes sont admises aux conditions suivantes :
  - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site,
  - le projet d'extension sera limité à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation initiale du PLU dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher totale sur le terrain. Toutefois, si à la date d'approbation initiale du PLU, la surface de plancher existante sur le terrain dépasse déjà 250m<sup>2</sup>, il est admis une seule extension supplémentaire à hauteur de 20% de cette surface de plancher existante,
  - en cas de construction d'annexe, celle-ci sera autorisée dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et sera située à une distance maximum de 20 mètres de l'habitation à laquelle elle est liée. Cette distance peut toutefois être augmentée :

- Pour tenir compte des contraintes d'implantation liées à la présence d'un dispositif d'assainissement autonome sur le terrain,
  - Si cela permet de préserver un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation.
- le changement de destination des constructions existantes est admis aux conditions suivantes :
- le bâtiment doit être désigné au Document graphique du règlement,
  - le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site,
  - les renforcements de réseaux publics d'eau potable, de distribution d'énergie et le cas échéant d'assainissement des eaux usées éventuellement nécessaires du fait du projet, seront pris en charge par le pétitionnaire dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme,
  - le projet devra respecter les prescriptions particulières définies dans l'article 11.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone, ou être nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les ouvrages de Transport d'Electricité HTB

**2.3. Dans la zone NS** ne sont admises que les occupations et utilisations du sol autorisées en zone Nf à condition qu'elles soient compatibles avec la protection sanitaire de l'aqueduc de Budos, notamment au regard de la servitude d'utilité publique A5.

### **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Conditions d'accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,5 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,5 m.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les nouveaux accès sur les RD 11 et RD 116 (à l'est du bourg de Landiras), classées en 2ème catégorie, sont interdits hors agglomération.
- Hors agglomération, dans les zones déjà bâties ou classées en zone urbaine au PLU de la commune, une étude spécifique sera engagée afin d'examiner dans quelle condition l'accès peut éventuellement être autorisé le long des RD 11 et RD 116 (à l'est du bourg de Landiras), sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante,
- Les nouveaux accès sur les RD115, RD116 (à l'ouest de la RD11), RD 118, RD125 et RD220, classées en 3e et 4e catégorie, pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent hors agglomération

- Le Centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté pour avis par la commune pour tout acte d'autorisation d'occupation du droit des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale.
- Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

### **3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles**

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

## **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes sanitaires).

### **4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**

L'assainissement des eaux usées devra être réalisé conformément aux filières d'assainissement autonome réglementaire prescrites dans le Schéma Directeur d'Assainissement (cf. annexes sanitaires).

Les eaux pluviales doivent être évacuées par infiltration sur le terrain de chaque opération et ne pourront être dirigées vers les fossés ou réseaux publics que dans la limite de capacité acceptée par les gestionnaires de ces ouvrages.

### **4.3 Réseaux divers**

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains. Ces dispositions ne s'appliquent pas au réseau d'alimentation lié au service public ferroviaire.

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

### **6.1 Implantation par rapport aux voies**

Toute nouvelle construction ou installation, balcons non compris, doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

## **6.2 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et des fossés.

## **6.3 Implantation par rapport aux emprises ferroviaires**

Aucune construction autre qu'une clôture ne peut être établie dans une distance de deux mètres des emprises ferroviaires.

## **6.4 Dispositions particulières**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, et notamment à l'intérieur des hameaux et dans le cas de "dent creuse",
- b) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- c) pour respecter la végétation existante.
- d) pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).
- e) Une implantation différente pourra être admise pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

### **7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives**

La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

### **7.2 Dispositions particulières**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- b) pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...),
- c) pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

Non règlementé.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 Hauteur**

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder 7 mètres à l'égout.

**10.2 - Dispositions particulières**

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour les équipements d'infrastructure ou de superstructure, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, notamment les ouvrages et bâtiments liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.
- b) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- a) En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.  
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- b) Pour respecter au mieux l'existant et favoriser l'intégration des projets, les prescriptions suivantes devront être respectées :
  - *Couleurs* :
    - maçonnerie : ton pierre,
    - menuiseries et serrurerie : blanc, gris clair, gris bleu, vert clair, beige clair, marron.
  - *Toitures et couverture* :
    - toiture en pente, entre 30 et 35 %,
    - faîtage parallèle à l'axe longitudinal du volume,
    - possibilité d'appentis et de retours d'angle,
    - couverture d'aspect tuiles de teintes nuancées (ton vieilli).
  - *Clôture* :
    - soit en maçonnerie d'aspect moellons hourdés au mortier de chaux d'une hauteur maximale de 1,8 m,

- soit en maçonnerie d'aspect briques ou d'aspect parpaings avec enduit ton pierre d'une hauteur maximale de 1,8 m,
- soit en piquets et treillis d'aspect métalliques de couleur verte et doublés par une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 m,
- soit de poteaux et lisses peints de couleur soutenue beige, brune, verte ou ton bois.

c) dans le cas de changement de destination des granges remarquables, repérées aux numéros 1 à 19 dans le document graphique, les travaux d'aménagement ou d'extension doivent respecter le caractère originel de la construction. Pour cela, doivent être respectés dans le cadre des travaux projetés visibles depuis les voies et emprises publiques :

- la hauteur des niveaux,
- la cohérence d'aspect (couleur, rendu) des matériaux nouveaux utilisés en façade ou en toiture, avec ceux existants ou restaurés,
- la cohérence de proportion et d'ordonnement des nouvelles ouvertures avec les ouvertures existantes,
- le volume général et le sens du faitage de la toiture.
- Les surélévations sont interdites.

d) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

#### **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

Le choix des végétaux devra tenir compte des conditions du milieu (nature du sol, humidité et exposition), du caractère particulier de chaque plante (forme, développement aérien et racinaire) et de l'effet architectural souhaité.

## **5.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone NL comprend les espaces naturels à vocation de loisirs. Elle concerne le secteur au niveau du Bourg, dans lesquels seuls sont admis des installations et aménagements légers, intégrés à l'environnement, destinés à la mise en valeur du site et à l'organisation d'activités de loisirs et de plein air à vocation de détente et de promenade.

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

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

#### **Dans la zone NL sont admis :**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition de s'insérer dans l'environnement et d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone.

### **ARTICLE NL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Conditions d'accès :**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,5 mètres.

#### **3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles**

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

### **ARTICLE NL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes sanitaires).

#### **4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement des eaux usées devra être réalisé conformément aux filières d'assainissement autonome réglementaire prescrites dans le Schéma Directeur d'Assainissement (cf. annexes sanitaires).

Les eaux pluviales doivent être évacuées par infiltration sur le terrain de chaque opération et ne pourront être dirigées vers les fossés ou réseaux publics que dans la limite de capacité acceptée par les gestionnaires de ces ouvrages.

#### **4.3 Réseaux divers**

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

### **ARTICLE NL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

#### **6.1 Implantation par rapport aux voies**

Toute nouvelle construction ou installation, balcons non compris, doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

#### **6.2 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et des fossés.

### **6.3 Dispositions particulières**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, et notamment à l'intérieur des hameaux et dans le cas de "dent creuse",
- b) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- c) pour respecter la végétation existante.
- d) pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

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

### **7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives**

La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Lorsque la limite séparative jouxte des terrains classés en zone U ou AU, les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum.

### **7.2 Dispositions particulières**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- b) pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...),

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

Non règlementé.

## **ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

## **ARTICLE NL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Hauteur**

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder 7 mètres à l'égout.

## 10.2 - Dispositions particulières

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour les équipements d'infrastructure ou de superstructure, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- b) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit,

### ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- a) En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.  
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- b) Pour respecter au mieux l'existant et favoriser l'intégration des projets, les prescriptions suivantes devront être respectées :
  - *Couleurs* :
    - maçonnerie : ton pierre,
    - menuiseries et serrurerie : blanc, gris clair, gris bleu, vert clair, beige clair, marron.
  - *Toitures et couverture* :
    - toiture en pente, entre 30 et 35 %,
    - faîtage parallèle à l'axe longitudinal du volume,
    - possibilité d'appentis et de retours d'angle,
    - couverture d'aspect tuiles de teintes nuancées (ton vieilli).
  - *Clôture* :
    - soit en maçonnerie d'aspect moellons hourdés au mortier de chaux d'une hauteur maximale de 1,8 m,
    - soit en maçonnerie d'aspect briques ou d'aspect parpaings avec enduit ton pierre d'une hauteur maximale de 1,8 m,
    - soit en piquets et treillis d'aspect métalliques de couleur verte et doublés par une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 m,
    - soit de poteaux et lisses peints de couleur soutenue beige, brune, verte ou ton bois.

### ARTICLE NL 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

**ARTICLE NL 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

Le choix des végétaux devra tenir compte des conditions du milieu (nature du sol, humidité et exposition), du caractère particulier de chaque plante (forme, développement aérien et racinaire) et de l'effet architectural souhaité.