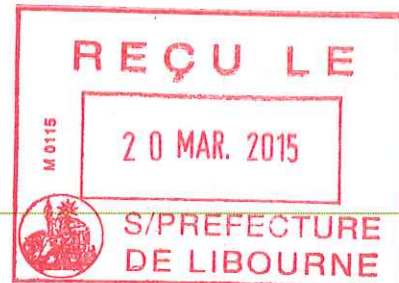


COMMUNE DES BILLAUX
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 5 : REGLEMENT



P.L.U DE LA COMMUNE DE LES BILLAUX PIECE 5 : REGLEMENT	
ARRETE LE	APPROUVE LE
08/07/2014	17 MARS 2015
Signature et cachet de la Mairie Michel MILLAIRE Maire  	



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
CHAPITRE I - ZONE UA	4
CHAPITRE II - ZONE UB	10
CHAPITRE III - ZONE UY	16
CHAPITRE IV - ZONE UE	21
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	25
CHAPITRE V - ZONE 1AU	26
CHAPITRE VIII - ZONE 2AU	32
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	34
CHAPITRE IX - ZONE A.....	35
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	40
CHAPITRE X - ZONE N.....	41



TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

« Les zones urbaines sont dites «zones U.» Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme.



CHAPITRE I - ZONE UA

La zone UA correspond principalement au centre ancien à vocation d'habitat, de services et de commerces. Elle présente un caractère affirmé, une densité importante et est équipée par les réseaux viaires, d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques du bâti traditionnel et la conservation de la mixité fonctionnelle.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation

ARTICLE UA-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1 - Les constructions destinées à l'activité industrielle,
- 2 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière,
- 3 - Les constructions à usage artisanal autres que celles énoncées à l'article UA – 2,
- 4 - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- 5 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles énoncées à l'article UA – 2,
- 6 – Les dépôts de véhicules et matériaux usagés non liés à une activité existante sur l'unité foncière,
- 7 - Les terrains de camping et caravaning, Habitations Légères de Loisirs et Parc Résidentiel Loisirs, mobil home et le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois.

ARTICLE UA-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 – L'extension des constructions existantes à usage d'artisanat, sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées
- 2 – Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site
- 3 – Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.

ARTICLE UA-3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

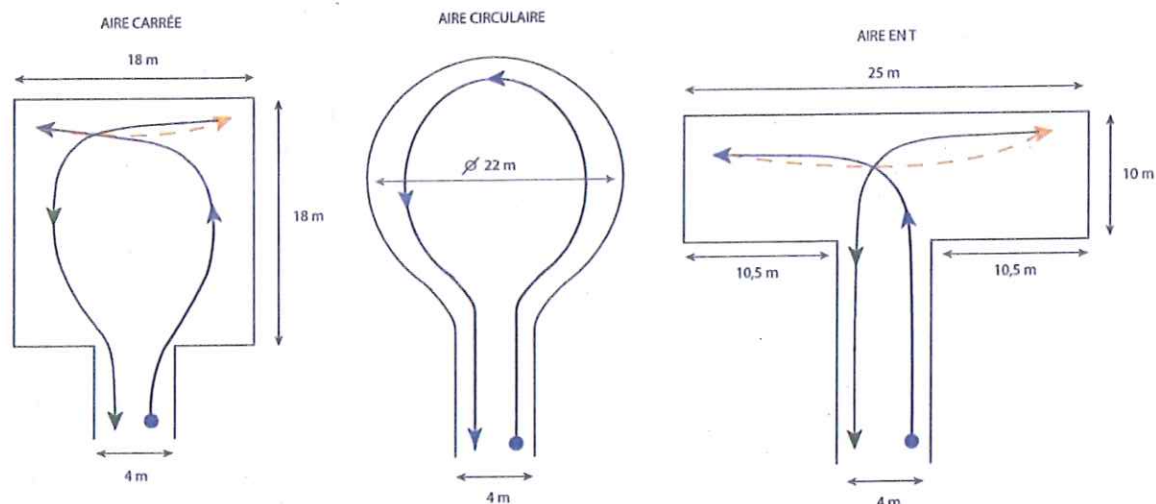
La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres.



2 - Voies nouvelles

2.1 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères. La largeur de chaussée ne pourra être inférieure à 4 mètres.

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment ceux assurant la sécurité, la défense incendie, la protection civile et l'enlèvement des ordures ménagères, de faire demi-tour sans marche arrière. La largeur de la raquette de retournement devra être en conformité avec les normes des services d'incendie et de secours et du SMICVAL.



2.3 - Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UA-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et équipé d'un dispositif anti-retours dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Réseau d'assainissement

1 - Eaux usées domestiques et industrielles

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif de caractéristiques appropriés.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.



L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2 - Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle et les aménagements réalisés sur un terrain ne devront pas leur faire obstacle (articles 640 et 641 du Code Civil). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur. Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

ARTICLE UA-5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les règles suivantes s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

2 - Toute construction devra être implantée :

- Soit à l'alignement des voies, publiques ou privées, ou à la limite qui s'y substitue,
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, publiques ou privées, ou à la limite qui s'y substitue.

3 - Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, l'implantation devra respecter l'alignement du bâtiment principal
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Pour des raisons techniques, d'esthétiques et/ou de sécurité

4 - Dans le cas de constructions en retrait de l'alignement, la continuité visuelle devra être assurée par la construction d'un mur de clôture dont l'aspect sera en harmonie avec les constructions contigües

ARTICLE UA-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les règles suivantes s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

2 - Toutes les constructions implantées dans une bande de 12 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, ou de la limite qui s'y substitue, devront être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre, à condition que la hauteur n'excède pas 6 mètres à l'égout du toit,
- soit sur une seule limite séparative latérale, à condition de conserver une marge de recul sur l'autre limite séparative latérale qui devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3 - Au-delà de cette bande de 12 mètres, les constructions pourront s'implanter :

- soit le long des limites séparatives latérales à condition que la hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout du toit,
- soit en observant une marge de recul par rapport aux limites séparatives latérales qui devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- en observant une marge de recul par rapport aux fonds de parcelle qui devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

4 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :



- pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UA-8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Les règles suivantes s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.
- 2 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface du terrain.
- 3 - Cette limite d'emprise au sol ne s'applique pas :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les aménagements visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes à usage d'habitation à condition que ces aménagements n'entraînent pas une augmentation des surfaces de planchers supérieure à 10% de la surface initiale.

ARTICLE UA-9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture (R+1).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent et également pour l'extension de constructions existantes où la hauteur est supérieure à 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UA-10 - ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1 – Objectif :

Il s'agit essentiellement de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre-bourg ancien traditionnel par l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant.

2 – Conditions générales :

L'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle girondine.

3 – Adaptation au terrain :

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

4 – Aspect des constructions :

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

4.1 – Toutes constructions



Couvertures

Les couvertures des constructions seront en tuiles d'aspect canal. Les tuiles de couleur vive sont interdites. Les toitures en ardoise ou de teinte ardoise sont autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments déjà recouverts en ardoise.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

La pente des toitures devra être comprise entre 25% et 35%.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, devront être intégrés dans la pente de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes. Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Traitement des façades

Les couleurs des revêtements de façades et des menuiseries devront être de couleur clair de style local, toute couleur vive étant proscrite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements publics et d'intérêt collectif

4.3 - Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées à hauteur égale. Les murs de clôture traditionnels en pierre existants et les porches d'entrée devront être conservés.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur plein traditionnel en pierre ou en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres.
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté éventuellement d'un dispositif à clairvoie.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc....) est interdit.

5 – Dispositions particulières :

Les dispositifs climatiques (climatiseurs, pompe à chaleur), doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public sauf dans le cas d'impossibilité technique.



ARTICLE UA-11 - STATIONNEMENT

1 - Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

2 - Nombre d'emplacements

2.1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

Il sera réalisé au minimum deux places de stationnement par logement.

2.2 - Pour tous les autres usages :

Il sera réalisé au minimum une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE UA-12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies devront être composées d'essences locales.

ARTICLE UA-13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes les constructions devront respecter les réglementations thermiques en vigueur.

ARTICLE UA-14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



CHAPITRE II - ZONE UB

La zone UB correspond principalement aux secteurs d'urbanisation récente constitués par l'extension du centre-ancien de Les Billaux. Elle est composée à la fois d'habitats anciens et d'habitat plus récent, et comporte des secteurs conçus sous la forme d'opérations d'ensemble.

Dans cette zone certains secteurs sont concernés par le tracé de la R.D. 910, classée comme axe de transport terrestre dit bruyant de type I. De ce fait, les constructeurs devront prendre toute mesure utile pour assurer l'isolement acoustique des bâtiments qu'ils réalisent et qui sont susceptibles d'être concernés par les nuisances résultant de la R.D. 910.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les Espaces Boisés Classés sont soumis à autorisation préalable
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces Boisés Classés figurant sur les documents graphiques
6. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation

ARTICLE UB -1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1 - Les constructions destinées à l'activité industrielle,
- 2 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière,
- 3 - Les constructions à usage artisanal autres que celles énoncées à l'article UB – 2,
- 4 - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- 5 – Les constructions à destination commerciale autres que celles énoncées à l'article UB – 2,
- 6 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles énoncées à l'article UB – 2,
- 7 – Les dépôts de véhicules et matériaux usagés non liés à une activité existante sur l'unité foncière,
- 8 - Les terrains de camping et caravanning et le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois.

ARTICLE UB-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 – L'extension des constructions existantes à usage d'artisanat, sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- 2 – L'extension des constructions existantes à destination commerciale, sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- 3 – Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
- 4 – Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.



ARTICLE UB-3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

1.1 - Aucun nouvel accès individuel direct ne sera autorisé à partir de la RD 910.

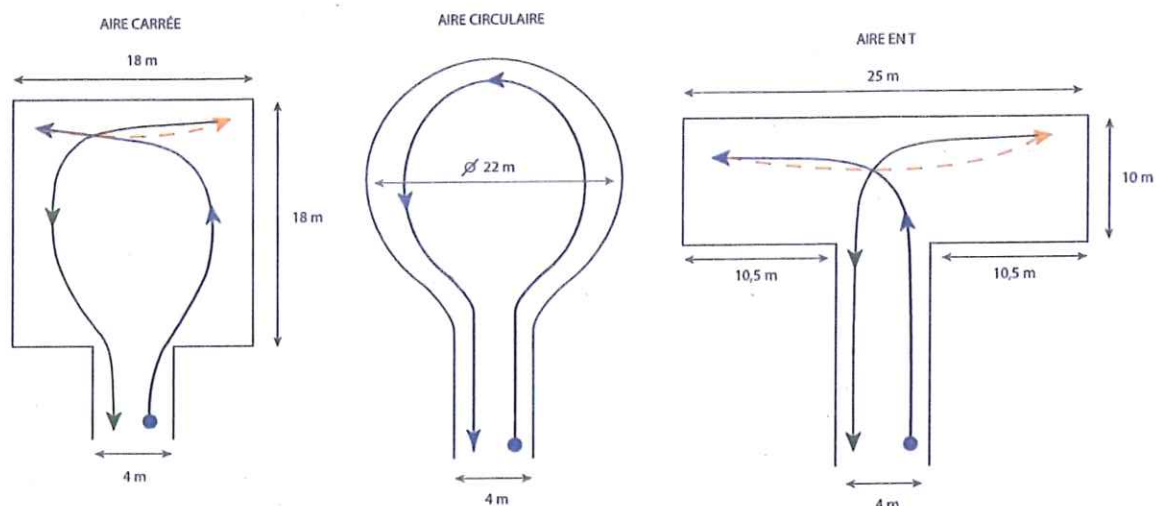
1.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en l'application de l'article 682 du Code Civil.

1.3 - La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres.

2 - Voies nouvelles

2.1 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères. La largeur de chaussée ne pourra être inférieure à 4 mètres.

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment ceux assurant la sécurité, la défense incendie, la protection civile et l'enlèvement des ordures ménagères, de faire demi-tour sans marche arrière. La largeur de la raquette de retournement devra être en conformité avec les normes du SMICVAL.



2.3 - Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UB -4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et équipé d'un dispositif anti-retours dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.



Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Réseau d'assainissement

1 - Eaux usées domestiques et industrielles

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif de caractéristiques appropriés.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle et les aménagements réalisés sur un terrain ne devront pas leur faire obstacle (articles 640 et 641 du Code Civil). Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

ARTICLE UB-5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les règles suivantes s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

2 - Par rapport à l'axe de la RD 910 :

- Hors agglomération : Les constructions à usage d'habitat devront s'implanter avec un recul minimum de 35 mètres. Les autres constructions pourront s'implanter avec un recul minimal de 25 mètres, les piscines et annexes respecteront un recul minimal de 15 mètres.
- En agglomération : toutes les constructions et installations devront s'implanter avec un recul minimum de 15 mètres

3 - Par rapport aux autres voies, toute construction devra s'implanter en observant un recul minimum de 5 mètres de l'alignement (ou de la limite d'emprise existante ou projetée), ou de la limite de substitution.

4 - Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, l'implantation devra respecter l'alignement du bâtiment principal
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Pour des raisons techniques, esthétiques et de sécurité

ARTICLE UB-6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les règles suivantes s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

2 - Toutes les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative latérale, à condition que la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit,
- soit en retrait des limites séparatives latérales avec une marge de recul qui devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



- 3 - Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :
- pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UB-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB-8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La règle suivante s'applique également dans le cas de terrains issus de division.
- 2 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

ARTICLE UB-9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture. (R+1)
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE UB-10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Adaptation au terrain :

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2 - Aspect des constructions :

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

2.1 - Couvertures

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront en tuiles d'aspect canal. Les tuiles de couleur vive sont interdites. Les toitures en ardoise ou de teinte ardoise sont autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments déjà recouverts en ardoise.

Dans le cas de réfection de toiture et la construction d'annexes, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35%, sauf dans le cas de toitures végétalisées et toitures terrasses.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, devront être intégrés dans la pente de la toiture.

2.2 - Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.



Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

2.3 - Traitement des façades

Les couleurs des revêtements de façades et des menuiseries devront être de couleur claire de style local, toute couleur vive étant proscrite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

2.4 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- d'un mur bahut surmonté éventuellement d'un dispositif à clairvoie
- d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences locales

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc....) est interdit.

3 - Dispositions particulières :

Les dispositifs climatiques (climatiseurs, pompe à chaleur), doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UB-11 - STATIONNEMENT

1 - Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

La réalisation d'un parking de midi est exigée pour chaque logement.

2 - Nombre d'emplacements

2.1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

Il sera réalisé au minimum deux places de stationnement par logement.

2.2 - Pour les bureaux :

Il sera réalisé au minimum une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

2.3 - Pour l'extension des commerces :

Il sera réalisé au minimum une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente



2.4 - Pour les hôtels et restaurants :

Il sera réalisé au minimum une place de stationnement par chambre et par fraction de 10 m² de salle

ARTICLE UB-12 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies mélangées sont recommandées.

Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.

Article UB-13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes les constructions devront respecter les réglementations thermiques en vigueur.

Article UB-14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



CHAPITRE III - ZONE UY

La zone UY correspond principalement aux secteurs d'activités industrielles, commerciales et artisanales incompatibles avec l'habitat. Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles liées directement à l'activité.

La zone UY comprend un secteur UYg lié à l'exploitation et au traitement des granulats.

Dans cette zone certains secteurs sont concernés par le tracé de la R.D. 910, classée comme axe de transport terrestre dit bruyant de type I. De ce fait, les constructeurs devront prendre toute mesure utile pour assurer l'isolement acoustique des bâtiments qu'ils réalisent et qui sont susceptibles d'être concernés par les nuisances résultant de la R.D. 910.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les Espaces Boisés Classés sont soumis à autorisation préalable
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces Boisés Classés figurant sur les documents graphiques
6. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation

ARTICLE UY-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- 2 - Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UY2 ;
- 3 - Les dépôts de véhicules et matériaux usagés non liés à une activité existante sur l'unité foncière,
- 4 - Les terrains de camping et caravaning et le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois.
- 5 - dans le secteur UYg, toutes constructions non mentionnées à l'article 2

ARTICLE UY-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Les Installations Classées, soumises à la réglementation en vigueur propre à ces établissements, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
- 2 - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.
- 3 - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, et limitée à un seul logement par activité
- 4 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.



5 – Dans le secteur UYg, les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et au traitement des granulats et dérivés (centrale à béton, ...) ou à la vente de produits dérivés,

6 - Les constructions, dépôts et installations, y compris classées, ainsi que les affouillements et exhaussements nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier, à condition qu'elles concernent la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A89.

ARTICLE UY-3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

1.1 - Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé à partir de la RD 910.

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

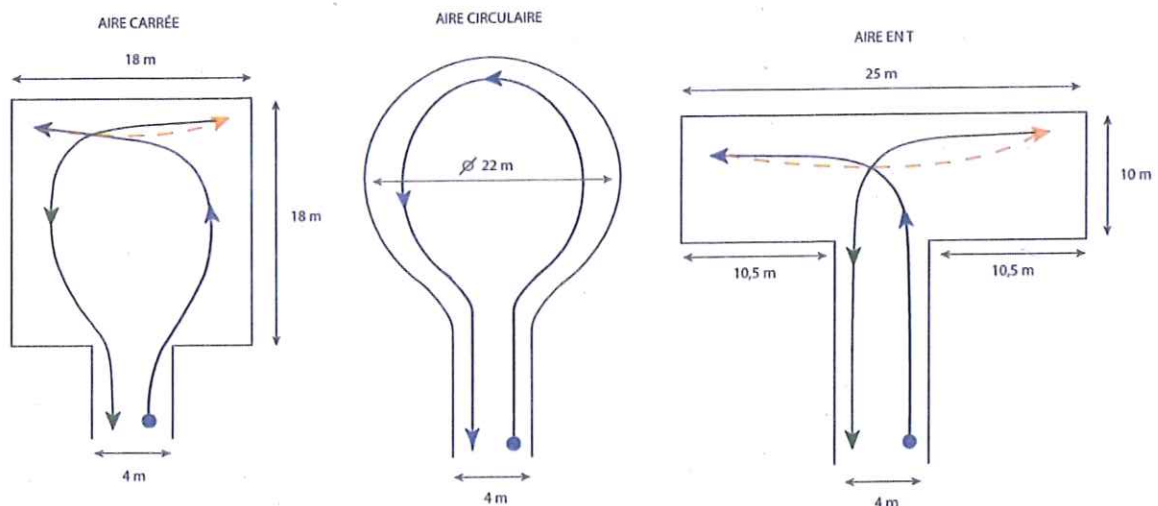
1.3 - La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres.

1.4 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – Voirie :

2.1 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment ceux assurant la sécurité, la défense incendie, la protection civile et l'enlèvement des ordures ménagères, de faire demi-tour sans marche arrière. La largeur de la raquette de retournement devra être en conformité avec les normes du SMICVAL.



2.3 - Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).



ARTICLE UY-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif présentant des caractéristiques suffisantes et équipé d'un dispositif anti-retours dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Réseau d'assainissement

1 - Eaux usées domestiques et industrielles

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif de caractéristiques appropriés.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle et les aménagements réalisés sur un terrain ne devront pas leur faire obstacle (articles 640 et 641 du Code Civil). Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

ARTICLE UY-5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - La règle suivante s'applique également dans le cas de terrains issus de division.

2 - Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum

- de 35 mètres de l'axe de la RD 910,
- de 25 mètres de l'axe de la RD 258.

3 - Par rapport aux autres voies, toute construction devra être implantée avec un retrait minimum de 10 de l'alignement des rues, à l'emprise publique ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.



- 4 - Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :
- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, l'implantation devra respecter l'alignement du bâtiment principal
 - Pour la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre
 - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UY-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - La règle suivante s'applique également dans le cas de terrains issus de division.
- 2 - Les constructions pourront être implantées soit en limites séparatives soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 3 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

ARTICLE UY-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les futures constructions devront être contiguës, sinon implantées à une distance au moins égale à 4 mètres entre elles.

ARTICLE UY-8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La règle suivante s'applique également dans le cas de terrains issus de division.
- 2 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface du terrain.
- 3 - Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY-9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE UY-10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Adaptation au terrain :

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2 - Aspect des constructions :

Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et s'intégrer au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.



Toitures

Les toitures doivent être traitées comme une cinquième façade ayant différentes fonctions : collecte des eaux de pluies, apport de lumière naturelle, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques, production chaleur par panneaux solaires. Tous les éléments de production d'énergie renouvelable ou toutes dispositions destinées à l'économie d'énergie seront à favoriser.

Enseignes

Les enseignes doivent obligatoirement être positionnées en façade des bâtiments, sans dépasser la volumétrie du bâtiment. Les enseignes en drapeau sont interdites. Elles ne peuvent en aucun cas être positionnées en superstructure.

Les enseignes lumineuses sont autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances

Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage à grosse maille, doublées éventuellement d'une haie vive composée d'essence locale

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 m.

ARTICLE UY-11 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les établissements industriels et artisanaux :

- une place de stationnement par tranche de 80 m² de la surface de plancher de la construction
- à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à prévoir pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions à usage de bureaux :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à cet usage.

ARTICLE UY-12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les zones de recul en bordure des voies publiques ou privées sont obligatoirement mises en gazon et plantées d'arbres de hautes tiges.

Les parties de terrain libre de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres de haute tige.

Dans la mesure du possible, la conservation de la végétation existante est toujours souhaitable.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager. Elles devront être plantées à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Article UY-13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes les constructions devront respecter les réglementations thermiques en vigueur.

Article UY-14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



CHAPITRE IV - ZONE UE

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements publics ou d'intérêts collectifs notamment, à l'accueil d'activités sportives et hôtelières.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les Espaces Boisés Classés sont soumis à autorisation préalable
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces Boisés Classés figurant sur les documents graphiques
6. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation

ARTICLE UE-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1 - Les constructions destinées à l'activité industrielle ou artisanale ou commerciale et à la fonction d'entrepôt
- 2 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole, l'élevage et l'exploitation forestière,
- 3 - Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UE2 ;
- 4 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière
- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés aux occupations du sol autorisées dans la zone autres que celles énoncées à l'article UE-2

ARTICLE UE-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Les affouillements et les exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
- 2 - Les équipements publics nécessaires au fonctionnement de la commune ou de la Communauté d'Agglomération du Libournais sont admis sous conditions qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et naturel.
- 3 - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, et limitée à un seul logement par activité.

ARTICLE UE-3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres.



Une construction ou activité pourra être refusé si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – Voirie :

2.1 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères. La largeur de chaussée ne pourra être inférieure à 4 mètres.

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment ceux assurant la sécurité, la défense incendie, la protection civile et l'enlèvement des ordures ménagères, de faire demi-tour sans marche arrière.

2.3 - Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UE-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif présentant des caractéristiques suffisantes et équipé d'un dispositif anti-retours dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Réseau d'assainissement

1 - Eaux usées domestiques et industrielles

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif de caractéristiques appropriés.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle et les aménagements réalisés sur un terrain ne devront pas leur faire obstacle (articles 640 et 641 du Code Civil). Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.



ARTICLE UE-5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

La distance par rapport aux voies et à l'emprise publique est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des rues, à l'emprise publique ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

Toute construction devra être implantée avec un retrait minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 258.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, l'implantation devra respecter l'alignement du bâtiment principal
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à l'exclusion des mâts support d'antenne (émettrice ou réceptrice).

ARTICLE UE-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Les constructions pourront être implantées soit en limite soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m² pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

ARTICLE UE-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE-8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE-9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE-10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – Objectif :

L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

2 – Conditions générales :

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.



L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

ARTICLE UE-11 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature doit correspondre aux besoins des installations et constructions prévues dans la zone.

ARTICLE UE-12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pour la zone UE des Pradasses, compte tenu de sa localisation en entrée de ville, un traitement paysager adéquate devra être réalisé.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Article UE-13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article UE-14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

Art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme.



CHAPITRE V - ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux sites d'extension urbaine. Il s'agit d'espaces destinés à accueillir à court ou moyen terme des constructions principalement à usage d'habitation, mais également des équipements, services, commerces ou encore des activités artisanales, sous condition de compatibilité avec le tissu urbain environnant. Ces terrains sont suffisamment desservis par les réseaux.

Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble et doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette zone est divisée en 4 sous-secteurs :

- Secteur 1AUa
- Secteur 1AUb
- Secteur 1AUc
- Secteur 1AUd

Dans cette zone certains secteurs sont concernés par le tracé de la R.D. 910, classée comme axe de transport terrestre dit bruyant de type I. De ce fait, les constructeurs devront prendre toute mesure utile pour assurer l'isolement acoustique des bâtiments qu'ils réalisent et qui sont susceptibles d'être concernés par les nuisances résultant de la R.D. 910.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation

ARTICLE 1AU-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1 - Les constructions destinées à l'activité artisanale sauf celles mentionnées à l'article 2,
- 2 - Les constructions destinées à l'activité commerciale, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- 3 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole, l'élevage et l'exploitation forestière,
- 4 - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt et à l'activité industrielle,
- 5 - Les dépôts de véhicules et matériaux usagés non liés à une activité existante sur l'unité foncière,
- 6 - Les terrains de camping et caravaning et le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois,
- 7 - Dans le secteur 1AUb, les constructions destinées à l'habitation.

ARTICLE 1AU-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 – Dans les secteurs 1AUb et 1AUd, les constructions à usage de commerces et d'artisanat commercial sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées, qu'elles soient intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble et compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient intégrées dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.



3 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

4 - Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisances de bruit à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur

ARTICLE 1AU-3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

1.1 - Les accès sur la RD 910 devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

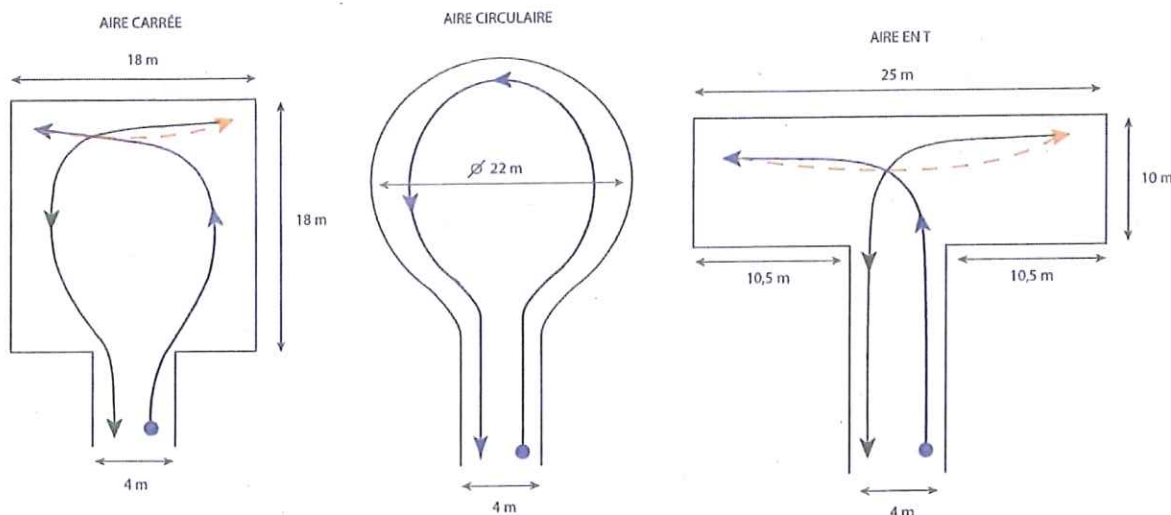
1.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en l'application de l'article 682 du Code Civil.

1.3 - Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres.

2 - Voies nouvelles

2.1 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment ceux assurant la sécurité, la défense incendie, la protection civile et l'enlèvement des ordures ménagères, de faire demi-tour sans marche arrière. La largeur de la raquette de retournement devra être en conformité avec les normes du SMICVAL.



2.4 - Dans le cadre d'opération d'ensemble, l'emprise des nouvelles voies à créer ne pourra être inférieure à 8 mètres. Les voies nouvelles devront présenter un caractère perméable.

2.5 - Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).



2.6 - Toute nouvelle voie doit être conçue de manière à assurer le confort et la sécurité des déplacements doux, tant sur la voie que dans ses accès sur les voies existantes. De plus, les voies nouvelles se raccordant à des cheminements doux existants doivent garantir la continuité du cheminement doux, selon les prescriptions détaillées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et équipé d'un dispositif anti-retours dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Réseau d'assainissement

1 - Eaux usées domestiques et industrielles

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif de caractéristiques appropriés. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle et les aménagements réalisés sur un terrain ne devront pas leur faire obstacle (articles 640 et 641 du Code Civil). Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

A l'échelle de l'opération, les eaux pluviales devront être gérées de telle façon que le débit de fuite ne dépasse pas 3l/s/ha conformément aux préconisations du SAGE.

ARTICLE 1AU-5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 20 mètres de l'axe de la RD 910.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, l'implantation devra respecter l'alignement du bâtiment principal
- Pour la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à l'exclusion des mâts support d'antenne (émettrices ou réceptrices).

Le long des autres voies et emprises publiques, toute construction doit être implantée soit à l'alignement des voies publiques, soit en observant un recul de 5 mètres minimum.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, l'implantation devra respecter l'alignement du bâtiment principal
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Pour des raisons techniques, d'esthétiques et de sécurité



ARTICLE 1AU-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles suivantes s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Toutes les constructions, hormis les constructions destinées aux commerces, devront être implantées :

- soit en limite séparative latérale, à condition que la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit,
- soit en retrait des limites séparative avec une marge de recul qui devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions destinées aux commerces devront être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul minimale de 3,00m.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

D'autre part, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

ARTICLE 1AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre chaque construction devra être de 3 mètres minimum.

ARTICLE 1AU-8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- 40% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur 1AUa ;
- 60% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur 1AUb ;
- 50% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs 1AUc et 1AUd

ARTICLE 1AU-9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture (R+1 maximum), exception faite des constructions visées à l'alinéa suivant.

Dans le secteur 1AUb, la hauteur des constructions destinées au commerce ne pourra pas excéder 4 mètres à l'égout de toiture (RdC).

ARTICLE 1AU-10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Adaptation au terrain :

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2 - Aspect des constructions :

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



Couvertures

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal ou assimilé. Les couleurs vives sont à proscrire.

Dans le cas de réfection de toiture et la construction d'annexes, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 35%, sauf dans le cas de toitures végétalisées et toitures terrasses. .

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, devront être intégrés dans la pente de la toiture.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Traitement des façades

Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène, l'emploi de la pierre est recommandé.

Les couleurs des revêtements de façades devront rester dans des tons clairs, toute couleur vive étant proscrite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d' 1,60 mètre
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres ;
- d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1,6 et 2 mètres éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences locales (voir palette végétale)
- d'une haie vive composée d'essences locales (voir palette végétale)

Dans le secteur 1AUa, à l'est de la RD910, la clôture sera constituée d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1,6 et 2 mètres éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences locales (voir palette végétale)

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc....) est interdit.

4 - Dispositions particulières :

Les dispositifs climatiques (climatiseurs, pompe à chaleur), sous réserve de déclaration préalable obligatoire, doivent être implantés de manière à être intégrés au volume des constructions, au moyen de cavités dédiées.

Dans le secteur 1AUB, l'implantation de tels dispositifs en vis-à-vis avec la façade d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLU est interdite.

ARTICLE 1AU-11 – STATIONNEMENT

1 - Principes généraux

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.



Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple. En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 2 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations pourra être assuré :

- soit sur le terrain même, en dehors des voies publiques.
- soit dans des poches de stationnements prévues par l'aménageur.

2 - Nombre d'emplacements

2.1 Pour les constructions à usage d'habitat :

Il sera réalisé au minimum 2 places de stationnement par logement.

2.2 Pour les bureaux :

Il sera réalisé au minimum une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

2.3 Pour les commerces :

Il sera réalisé au minimum une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

ARTICLE 1AU-12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour 4 emplacements.

Les haies devront être composées d'essences locales.

Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé. La réalisation de ces espaces collectifs devra être compatible avec les OAP.

Dans le secteur 1AUb, des haies arbustives doivent être plantées le long des limites séparatives donnant sur des espaces urbanisés.

Article 1AU-13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article 1AU-14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



CHAPITRE VIII - ZONE 2AUY

La zone 2AUY correspond à un ensemble non équipé, destiné à l'implantation d'activités économiques à long terme. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification du P.L.U.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
3. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation

ARTICLE 2AUY-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article 2AUY 2.

ARTICLE 2AUY-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1 – Les annexes et l'extension limitée à 30% de la surface de plancher des constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, aux bureaux et à la fonction d'entrepôt existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU.

2 – Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

Article 2AUY-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

Article 2AUY-4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AUY-5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A89.

Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 35 m par rapport à l'axe de la bretelle d'accès à l'autoroute.

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 15 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée de la RD 18 et de la RD 258

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à l'exclusion des mâts support d'antenne (émettrices ou réceptrices).



ARTICLE 2AUY-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions devront être implantées soit en limite séparative soit avec une marge de recul qui devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2AUY-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUY-8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUY-9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUY-10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS A PROTEGER

Non réglementé

ARTICLE 2AUY-11 – AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AUY-12 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Non réglementé

Article 2AUY-13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article 2AUY-14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

" Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles."

Art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme.



CHAPITRE IX - ZONE A

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles. La valeur agronomique et paysagère élevée de ces terres imposent d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration prévue aux articles L.441.1 et R.441.1 du Code de l'Urbanisme
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A -1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et aménagements non mentionnés à l'article 2 sont interdits.

ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol admissibles dans la zone A (secteur Ah compris) du fait des dispositions du présent article ne peuvent être autorisées que sous réserve du respect des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation, dont le règlement est annexé au dossier de PLU.

Sont admis en zone A, en dehors de la zone rouge du PPRI uniquement :

- les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,
- les constructions à usage agricole, sous réserve de ne pas générer de nuisances vis à vis de l'habitat.
- les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement d'affectation, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant.
- le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L 123 3.1 du CU, à condition que leur usage soit limité à l'hébergement hôtelier, le commerce et l'artisanat.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).



Sont admises en zone A, dans les secteurs en zone rouge du PPRI uniquement :

- Les constructions à destination agricole, dans la limite de 800 m² par siège d'exploitation en zone inondable,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux ;
- La construction d'un seul abri léger par unité foncière, pour les animaux sous conditions que leur emprise au sol ne dépasse pas 20m², que leur hauteur ne soit pas supérieure à 3 mètres à l'égout du toit et que l'aspect de la construction rappelle l'environnement naturel ;
- les constructions, dépôts et installations, y compris classées, ainsi que les affouillements et exhaussements nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier, à condition qu'elles concernent la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A89.

Sont admis dans le secteur Ah uniquement :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.
- Les extensions limitées des constructions existantes, à usage d'habitation et agricole à condition qu'elles soient limitées à une seule extension à compter de la date d'approbation du PLU et sous réserve du respect des seuils suivants :
 - o Surface maximum de 10m² sur un secteur géographique où la hauteur d'eau est supérieure à 1 mètre en crue de référence,
 - o Dans la limite d'une surface de 20m² maximum d'emprise au sol sur un secteur géographique où la hauteur d'eau est inférieure ou égale à 1 mètre en crue de référence,
 - o Pour les activités économiques situées dans un secteur géographique où la hauteur est inférieure ou égale à 1 mètre en crue de référence, cette extension pourra être d'une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol à condition d'en limiter la vulnérabilité
- L'aménagement, restauration et changement de destination à usage d'activités d'hôtellerie, de bureau, de commerces et d'artisanat des constructions existantes dans le respect de la volumétrie existante à condition de ne pas augmenter l'exposition au risque des biens et des personnes.
- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques à condition qu'ils soient le complément d'habitations existantes dans la zone.

ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE

Dans l'ensemble de la zone A :

1- Accès

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

La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

2 - Voies nouvelles

Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE A -4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans l'ensemble de la zone A :

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.



1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et équipé d'un dispositif anti-retours dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Réseau d'assainissement

1 - Eaux usées domestiques et industrielles

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif de caractéristiques appropriés.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle et les aménagements réalisés sur un terrain ne devront pas leur faire obstacle (articles 640 et 641 du Code Civil). Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

3 – Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

4 – Autres réseaux

Le raccordement des constructions et installations nouvelles aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public. Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux devra être réalisé en souterrain.

ARTICLE A-5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter :

- avec un recul minimum de 35 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée de la RD 910
- avec un recul minimum de 10 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, l'implantation devra respecter l'alignement du bâtiment principal
- Pour la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à l'exclusion des mâts support d'antenne (émettrices ou réceptrices).

ARTICLE A-6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions devront être implantées en retrait des limites séparative avec une marge de recul d'un moins 4 mètres.



ARTICLE A-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A-8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur Ah.

ARTICLE A-9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions et installations à usage d'habitation ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole et pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE A-10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole ou forestier et dans le paysage.

CONSTRUCTIONS AUTRES QU'AGRICOLE

Couvertures

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal. Les tuiles de couleur vive sont interdites. Les toitures en ardoise ou de teinte ardoise sont autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments déjà recouverts en ardoise.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 35% sauf dans le cas de toitures végétalisées.

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

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, devront être intégrés dans la pente de la toiture.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Traitement des façades

Les couleurs des revêtements de façades devront rester dans des tons pastel, toute couleur vive étant proscrite. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit. L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée.

Traitement des façades en réhabilitation

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.



Clôtures

Les clôtures non liées à l'agriculture ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles sont nécessaires, elles devront répondre aux conditions suivantes :

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur traditionnel en pierre ou en maçonnerie d'une hauteur maximum d' 1,60 mètre
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,60 mètre ;
- d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1,6 et 2 mètres éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences locales

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions ou de réhabilitation de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc....) est interdit.

BATIMENTS AGRICOLES

Toitures :

Les teintes sombres discrètes sont préconisées. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Bardage :

Les bardages bois devront garder leur aspect naturel. Les bardages métalliques seront de couleurs sombres. Ils devront respecter une disposition verticale.

Dispositions particulières :

Les dispositifs climatiques (climatiseurs, pompe à chaleur), doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE A-11 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles, des réhabilitations et changement de destination, doit être assuré sur la parcelle, en dehors des voies de circulation.

ARTICLE A-12 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

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

Article A-13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article A-14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Art. R.123-8 du Code de l'Urbanisme.



CHAPITRE X - ZONE N

Il s'agit d'une zone non équipée, appartenant à l'espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Dans cette zone certains secteurs sont soumis au risque d'inondation. Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration prévue aux articles L.441.1 et R.441.1 du Code de l'Urbanisme
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan.

ARTICLE N -1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article N2 est interdite.

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol admissibles dans la zone N (secteurs NI et Nc compris) du fait des dispositions du présent article ne peuvent être autorisées que sous réserve du respect des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation, dont le règlement est annexé au dossier de PLU.

Sont admises en zone N uniquement :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux ;
- La construction d'un seul abri léger par unité foncière, pour les animaux sous conditions que leur emprise au sol ne dépasse pas 20m², que leur hauteur ne soit pas supérieure à 3 mètres à l'égout du toit et que l'aspect de la construction rappelle l'environnement naturel ;
- les constructions, dépôts et installations, y compris classées, ainsi que les affouillements et exhaussements nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier, à condition qu'elles concernent la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A89.

Sont admises dans le secteur NI uniquement :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux ;
- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités sportives, touristiques et ou de loisirs sous condition de s'intégrer dans l'environnement naturel du site.

Sont admises dans le secteur Nc uniquement les occupations et utilisations du sol liées à l'exploitation des gravières sous réserve de la mise en œuvre de mesures propres à en atténuer les nuisances.

ARTICLE N-3 - ACCES ET VOIRIE

Dans l'ensemble de la zone N :

1- Accès

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

La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres.



Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

2 - Voies nouvelles

Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE N -4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans l'ensemble de la zone N :

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et équipé d'un dispositif anti-retours dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Réseau d'assainissement

1 - Eaux usées domestiques et industrielles

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif de caractéristiques appropriés lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle et les aménagements réalisés sur un terrain ne devront pas leur faire obstacle (articles 640 et 641 du Code Civil). Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

ARTICLE N-5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, l'implantation devra respecter l'alignement du bâtiment principal
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à l'exclusion des mâts support d'antenne (émettrices ou réceptrices).



ARTICLE N-6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toutes les constructions devront être implantées en retrait des limites séparative avec une marge de recul d'un moins 10 mètres.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.
- pour la reconstruction après sinistres des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruit en tout ou partie à la suite du sinistre

3 – Les piscines devront être implantées en retrait de 3 mètres des limites séparatives

ARTICLE N-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N-8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N-9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N-10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole ou forestier et dans le paysage.

Couvertures

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal. Les tuiles de couleur vive sont interdites.

Les toitures en ardoise ou de teinte ardoise sont autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments déjà recouverts en ardoise.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 35% sauf dans le cas de toitures végétalisées.

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

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, devront être intégrés dans la pente de la toiture.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Traitement des façades

Les couleurs des revêtements de façades devront rester dans des tons pastel, toute couleur vive étant proscrite. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit. L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée.



Traitement des façades en réhabilitation

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Clôtures

Les clôtures non liées à l'agriculture ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles sont nécessaires, elles devront répondre aux conditions suivantes :

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1,6 et 2 mètres éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences locales

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions ou de réhabilitation de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc....) est interdit.

ARTICLE N-11 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles, des réhabilitations et changement de destination, doit être assuré sur la parcelle, en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N-12 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

Article N-13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article N-14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé