

Commune de
SAINT-VINCENT DE PERTIGNAS
Département de la Gironde (33)

PLAN LOCAL D'URBANISME



Elaboration prescrite le
8 juillet 2005

P.L.U. arrêté le
21 juin 2012

Approuvé le
15 mai 2013

Modification simplifiée n°1
approuvée le
8 décembre 2021



agence escoffier

Immeuble Pont d'Aquitaine
Rue Cantelaudette
33310 Lormont
tél. (0) 556 777 668
escoffier.urba@wanadoo.fr

4.1

Règlement

Sommaire

Dispositions générales	5
Dispositions applicables aux zones urbaines	9
Zone UA – Zone urbaine dense	10
Zone UH – Zone urbaine moyennement dense	14
Zone UY – Zone d'activités	18
Dispositions applicables aux zones a urbaniser	21
Zone 2AUY – Zone d'activités futures	22
Dispositions applicables à la zone agricole	25
Zone A – Zone agricole	26
Dispositions applicables à la zone naturelle	32
Zone N – Zone naturelle et forestiere	33
Lexique	40

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du plan local d'urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint Vincent de Pertignas.

Article 2 : Portée respective du présent règlement et autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.110, L.121.1 et L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les constructions, aménagements, changements de destination, installations et travaux doivent être conformes au présent règlement et à ses documents graphiques. Par ailleurs, s'appliquent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme notamment les dispositions du Code de l'Urbanisme dont certaines dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) et les servitudes d'utilité publique qui sont reportées en annexe du dossier.

Article 3 : Division du territoire communal en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière, délimitées au document graphique.

Les zones urbaines dites "zones U"

Correspondent aux secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Correspondent à des secteurs naturels ou peu urbanisés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

La zone agricole dite "zone A"

Correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées, les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone naturelle et forestière dite "zone N"

Correspond aux 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.

Article 4 : Modes d'occupation ou d'utilisation du sol réglementés par zones

L'article R123-9 du Code de l'Urbanisme fixe les destinations qui peuvent être retenues pour une construction, soumise à autorisation de construire :

- ✓ l'habitation,
- ✓ l'hébergement hôtelier,
- ✓ les bureaux,
- ✓ le commerce,
- ✓ l'artisanat,
- ✓ l'industrie,
- ✓ l'exploitation agricole ou forestière,
- ✓ la fonction d'entrepôt,
- ✓ les constructions et installations nécessaires aux services publics et équipement collectif d'intérêt général.

L'article R421-19 fixe les autres travaux, installations et aménagements ne relevant pas de ces 9 destinations et soumis à permis d'aménager (PA) :

- a) Les lotissements, qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou un village de vacances classé en hébergement léger prévu au titre du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares,
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

L'article R421-23 fixe les autres travaux, installations et aménagements ne relevant pas de ces 9 destinations qui doivent être précédés d'une déclaration préalable (DP) :

- a) Les lotissements autres que ceux soumis à permis d'aménager, mentionnés à l'article R421-19,
- b) Les divisions des propriétés foncières, situées à l'intérieur des zones délimitées par délibération motivée du Conseil Municipal pour protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application des dispositions de l'article R421-19 ;
- d) L'installation d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- e) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au d) ci-dessous :

-sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;

-sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte.

- f) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- g) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- h) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article,
- i) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 123-1-7, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) Les aires d'accueil des gens du voyage.

A noter, toute construction, ou installation, dispensée de toute formalité, au titre du code de l'urbanisme, doivent être conformes au présent règlement (articles L.421-6 et L.421-8 du CU).

Sont par ailleurs soumis aux dispositions du code de l'environnement les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Pour chaque zone, le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Article 1 Les occupations et utilisations du sol interdites.
Article 2 Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

2 - Conditions de l'occupation du sol

- Article 3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les conditions d'accès aux voies ouvertes au public.
Article 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
Article 5 La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
Article 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Article 9 L'emprise au sol des constructions.
Article 10 La hauteur maximale des constructions.
Article 11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au titre de l'inventaire du patrimoine d'intérêt local.
Article 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
Article 13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

- Article 14 Le coefficient d'occupation du sol et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

Article 5 : Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies au présent règlement du P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent cependant être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

Article 6 : Lexique

Le lexique, en dernière partie du présent règlement, permet de donner une définition claire, certaine et unique des différentes notions techniques utilisées, afin de limiter le risque d'ambiguïté et de mauvaise interprétation de la règle d'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA – ZONE URBAINE DENSE

La zone Ua correspond aux secteurs d'habitat groupé de la commune : le bourg et le hameau de Villesèque. Elle correspond à une urbanisation traditionnelle dense en ordre continu ou semi continu. Il s'agit d'une zone multifonctionnelle destinée à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, aux commerces, à l'artisanat ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone UA comporte deux secteurs : Ua1 : secteur du bourg non desservi par l'assainissement collectif ; et Ua2 : secteur à Orientation d'Aménagement sur le hameau de Villesèque.

Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- a) Les constructions destinées à l'industrie ;
- b) Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- c) L'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ;
- d) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- e) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans toute la zone : Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

En secteur Ua2 : Les nouvelles constructions sont autorisées à condition :

- qu'elles se réalisent au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble publique ou privée valant aménagement de l'ensemble du secteur,
- que les équipements internes à la zone (voirie et réseaux divers notamment) soient réalisés,
- et que 30% du programme global de logements soient affectés à des logements de petite taille comprise entre le T1 et T3.

Article UA3 : Accès et voiries

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

VOIRIE

Non réglementé.

Article UA4 : Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux USEES

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement que si elles respectent les dispositions prévues à l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux. Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exutoires pérennes.

En zone Ua, hors secteur Ua1, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

En secteur Ua1, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonome devront être conçus conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Eaux PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation est recommandée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité doivent être enterrés.

Article UA5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UA6.1- DISPOSITIONS GENERALES

a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en limite de l'alignement de la voie.

Toutefois, dès lors que l'une des constructions située sur l'un des terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée en recul par rapport à la voie, une implantation en recul en cohérence avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de la voie.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

UA6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

La construction d'annexe à une construction principale qui n'excèdera pas 40 m² de surface de plancher ne pourra s'implanter le long de la voie, mais devra être implantée en arrière de parcelle.

Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative latérale opposée laissée libre. Seuls les murs pignons ou les murs aveugles peuvent être implantés en limite séparative.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction d'annexe à une construction principale devra être implantée en arrière de parcelle, entre le bâtiment principal et la limite séparative de fond de parcelle.

Article UA9 : Emprise au sol (CES)

Non réglementé.

Article UA10 : Hauteur maximale des constructions

UA10.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 7,5 mètres mesurée à l'égout du toit.

La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres de hauteur.

UA10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Dans le cas où le terrain d'assiette présente une pente de plus de 10% au droit de l'emprise du projet de construction, la hauteur à l'égout du toit est mesurée à partir du point du terrain le plus bas sur cette emprise ;

d) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

Article UA11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 / PRINCIPES GENERAUX

Les constructions doivent s'inscrire dans l'épannelage défini par les constructions existantes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

La restauration et la modification des constructions devront maintenir l'aspect général et l'unité de l'ensemble existant.

2 / LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIERE DE :

FAÇADES

Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, béton) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

Les constructions doivent présenter un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre de Gironde.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents seront conservés dans leur état naturel.

En cas de rénovation d'un bâtiment existant, les modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille) et devront présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Les couleurs pour les enduits et peinture des menuiseries extérieures seront exclusivement de teinte claire et pastel.

Les parements de façades de bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.

TOITURES

La pente du toit des nouvelles constructions devra être comprise entre 25° et 45°.

Pour les constructions à usage d'habitation, les couvertures seront en tuiles de terre cuite. Les tuiles émaillées sont proscrites. La couverture des constructions annexes sera conçue avec le même matériau que la construction principale.

Pour les constructions à usage agricole, la toiture devra comporter deux pentes à partir d'une largeur de bâtiment de 5 mètres.

CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite d'1,80 mètre au dessus du sol naturel.

Les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,20 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'éléments à claire-voie de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 0,60 mètre au-dessus du mur bahut ;
- haie végétale ou talus naturel formant clôture.

Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés en largeur pour être conforme à l'application de l'article 6 et pour la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation ; les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions paraboles et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés dans le volume de la construction, sauf impossibilité technique avérée.

Article UA12 : Stationnement

UA12.1- DISPOSITIONS GENERALES

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

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation ou transformation d'une construction existante.

UA12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

UA12.3- MODE DE REALISATION

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

UA12.4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- a) Construction destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher, avec une place minimum par logement.
- b) Constructions destinées au commerce et artisanat : 1 place de stationnement pour les 200 premiers m² de surface de surface de plancher, puis 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- c) Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² surface de plancher et une place visiteur par tranche de 200 m² surface de plancher.
- d) Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par tranche de 30m² surface de plancher.

Article UA13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En toute hypothèse, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Article UA14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

ZONE UH – ZONE URBAINE MOYENNEMENT DENSE

La zone Uh correspond aux secteurs d'habitat moyennement dense du hameau de Bardassoule et Villesèque. Elle correspond à une urbanisation traditionnelle plus ou moins dense en ordre semi continu ou discontinu. Il s'agit d'une zone multifonctionnelle destinée à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, aux commerces, à l'artisanat ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UH1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- a) Les constructions destinées à l'industrie
- b) Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- c) L'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ;
- d) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- e) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

Article UH2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Article UH3 : Accès et voiries

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

VOIRIE

Non réglementé.

Article UH4 : Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux USEES

Toute construction ou installation doit disposer d'un dispositif d'assainissement conçu conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement que si elles respectent les dispositions prévues à l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux. Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exutoires pérennes.

Eaux PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation est recommandée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité doivent être enterrés.

Article UH5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UH6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UH6.1- DISPOSITIONS GENERALES

a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en respectant prioritairement l'alignement de la voie.

Toutefois, dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée en recul par rapport à la voie, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de la voie.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

UH6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) La construction d'annexe à une construction principale qui n'excèdera pas 40 m² de surface de plancher ne pourra s'implanter le long de la voie, mais devra être implantée en arrière de parcelle ;

b) Le long de la RD 670, en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Article UH7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées :

- soit sur au moins une des limites séparatives avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative latérale opposée laissée libre.

- soit en retrait de 3 mètres minimum des deux limites séparatives latérales.

Seuls les murs pignons ou les murs aveugles peuvent être implantés en limite séparative.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Article UH8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

a) Les constructions, hors annexes, situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre à condition de respecter les règles suivantes :

- dans le cas de constructions non accolées où l'une au moins des deux constructions comporte un pignon aveugle, la distance de recul entre les 2 constructions doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute, sans que le recul ne puisse être inférieur à 5 mètres ;

- dans le cas de constructions non accolées où chacune des constructions présente une baie principale, la distance de recul entre les 2 constructions doit être au moins égale à deux fois la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute, sans que le recul ne puisse être inférieur à 10 mètres.

b) La construction d'annexe à une construction principale devra être implantée en arrière de parcelle, entre le bâtiment principal et la limite séparative de fond de parcelle.

Article UH9 : Emprise au sol (CES)

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Article UH10 : Hauteur maximale des constructions

UH10.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 7,5 mètres mesurée à l'égout du toit.

La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres de hauteur.

UH10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Dans le cas où le terrain d'assiette présente une pente de plus de 10% au droit de l'emprise du projet de construction, la hauteur à l'égout du toit est mesurée à partir du point du terrain le plus bas sur cette emprise ;

b) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

Article UH11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 / PRINCIPES GENERAUX

Les constructions doivent s'inscrire dans l'épannelage défini par les constructions existantes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

La restauration et la modification des constructions devront maintenir l'aspect général et l'unité de l'ensemble existant.

2 / LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIERE DE :

FAÇADES

Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, béton) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

Les constructions doivent présenter un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre de Gironde.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents seront conservés dans leur état naturel.

En cas de rénovation d'un bâtiment existant, les modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille) et devront présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Les couleurs pour les enduits et peinture des menuiseries extérieures seront exclusivement de teinte claire et pastel.

Les parements de façades de bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.

TOITURES

La pente du toit des nouvelles constructions devra être comprise entre 25° et 45°.

Pour les constructions à usage d'habitation, les couvertures seront en tuiles de terre cuite. Les tuiles émaillées sont proscrites. La couverture des constructions annexes sera conçue avec le même matériau que la construction principale.

Pour les constructions à usage agricole, la toiture devra comporter deux pentes à partir d'une largeur de bâtiment de 5 mètres.

CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite d'1,80 mètre au dessus du sol naturel.

Les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,20 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'éléments à claire-voie de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 0,60 mètre au-dessus du mur bahut ;
- haie végétale ou talus naturel formant clôture.

Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés en largeur pour être conforme à l'application de l'article 6 et pour la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation ; les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions paraboles et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés dans le volume de la construction, sauf impossibilité technique avérée.

Article UH12 : Stationnement

UH12.1- DISPOSITIONS GENERALES

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

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation ou transformation d'une construction existante.

UH12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

UH12.3- MODE DE REALISATION

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

UH12.4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- a) Construction destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher, avec une place minimum par logement.
- b) Constructions destinées au commerce et artisanat : 1 place de stationnement pour les 200 premiers m² de surface de surface de plancher, puis 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- c) Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² surface de plancher et une place visiteur par tranche de 200 m² surface de plancher.
- d) Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par tranche de 30m² surface de plancher.

Article UH13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En toute hypothèse, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Article UH14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

ZONE UY – ZONE D'ACTIVITES

La zone UY est destinée à l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments à destination de bureaux, d'artisanat et d'industrie, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au sein de la zone, un secteur UY1 est instauré afin de permettre l'accueil de commerces, bureaux, activités tertiaires et habitat.

Article UY1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone :

- a) Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- b) L'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- c) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- d) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

Egalement en zone UY, hors secteur UY1 :

- e) Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Article UY2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- a) Sur l'ensemble de la zone, les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- b) En zone UY, hors secteur UY1, les constructions destinées à l'habitation sous réserve d'être directement liées et nécessaires au gardiennage des constructions et activités du secteur.

Article UY3 : Accès et voiries

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

VOIRIE

La voie de desserte, publique ou privée, présentera les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur de chaussée minimale de 3,50 mètres, correspondant à un sens de circulation ;
- avoir une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 mètres, correspondant à deux sens de circulation ;
- être aménagée, si elle se termine en impasse, de telle sorte que les véhicules (notamment assurant une desserte incendie ou collecte des déchets) puissent tourner (aire de retournement à prévoir).

Article UY4 : Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. En cas de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonome devront être conçus conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

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

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exutoires pérennes.

Eaux PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il

existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation est recommandée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité doivent être enterrés.

Article UY5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UY6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UY6.1- DISPOSITIONS GENERALES

La façade principale des constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doit être implantée avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la voie.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

UY6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le long de la RD 670, en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Article UY7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'une construction implantée sur une parcelle mitoyenne à une parcelle occupée par de l'habitat, celle-ci doit obligatoirement s'implanter en retrait de la limite séparative latérale pré-citée ; tout point de la construction devant être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) de la construction, soit $L=H$ sans que L puisse être inférieure à 8 mètres.

Dans tous les autres cas, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, tout point de la construction doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H), soit $L=H$ sans que L puisse être inférieure à 8 mètres.

Article UY8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Non réglementé.

Article UY9 : Emprise au sol (CES)

Non réglementé.

Article UY10 : Hauteur maximale des constructions

UY10.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 15 mètres mesurée au faîtage et 10 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres de hauteur.

UY10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les règles ci dessus ne s'appliquent pas aux extensions qui peuvent se réaliser dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

Article UY11 : Aspect extérieur des constructions

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher à présenter une unité d'aspect et de matériaux.

Sauf impératif technique démontré, les installations liées aux réseaux (armoie technique, transformateur, etc.) doivent être intégrées aux constructions. Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants

de la construction principale, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades de la construction, sans jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

Les clôtures sur voies ou emprises publiques sont constituées soit d'un mur bahut de 1 mètre maximum surmonté d'éléments à claire-voie, soit d'un grillage de teinte sombre. La hauteur totale de celles-ci pourra être portée à 1,80 mètre maximum dans le cas d'une nécessité de masquer des locaux de stockage de déchets ou locaux et installations techniques.

Dans tous les cas, elles doivent être doublées de haies vives d'essences locales. Notamment, la plantation de haies vives d'essences locales devra assurer l'insertion paysagère de la construction :

- le long de la RD 670, sur une bande d'au moins 5 mètres d'épaisseur à partir de la limite du domaine public,
- en limite des zones U, A et N, sur une bande d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative du terrain d'assiette du projet.

Article UY12 : Stationnement

UY12.1- DISPOSITIONS GENERALES

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

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

UY12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

UY12.3- MODE DE REALISATION

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

UY12.4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- a) Constructions à destination d'artisanat, d'industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.
- b) Constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

Article UY13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs

Les aires de stationnement de plus de 200m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements. Tout terrain devra conserver au moins 15% de sa superficie en pleine terre (surfaces non imperméabilisées).

Les aires de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Article UY14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 2AUy – ZONE D'ACTIVITES FUTURES

Il s'agit de secteurs de la commune peu ou pas urbanisé, peu ou pas équipé, à vocation d'urbanisation future et à destination principale d'activités ainsi qu'à leurs services annexes.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme. L'urbanisation de la zone sera définie à cette occasion et le document d'orientations d'aménagement indiquera les principes qui guideront l'aménagement de la zone.

Article 2AUy1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans la zone les constructions destinées :

- à l'habitat,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à la fonction d'entrepôt.

Ainsi que :

- l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière et de gravière ;
- les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ;
- les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

Article 2AUy2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans la zone, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'activité agricole exercée sur le terrain d'assiette du projet.

b) Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Article 2AUy3 : Accès et voiries

Non réglementé.

Article 2AUy4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AUy5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article 2AUy6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2AUy6.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions, autres que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la voie.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

2AUy6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le long de la RD 670, en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Article 2AUy7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions, autres que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 8 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Article 2AUY 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Non réglementé.

Article 2AUY 9 : Emprise au sol (CES)

Non réglementé.

Article 2AUY 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 2AUY 11 : Aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

Article 2AUY 12 : Stationnement

Non réglementé.

Article 2AUY 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs

Non réglementé.

Article 2AUY 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A – ZONE AGRICOLE

La zone A est une zone agricole à protéger soit en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, soit de l'existence d'exploitations agricoles en activité.

En zone A sont seules autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Néanmoins, cette zone autorise les extensions et annexes des habitations existantes.

Cependant, il a été délimité au sein de la zone A, un sous-secteur Ah (groupement de constructions comprenant un siège d'exploitation agricole permettant des activités complémentaires), de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lequel d'autres constructions sont autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Par ailleurs, les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) s'imposent pour partie dans cette zone et doivent être respectées strictement.

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article A 2.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone (A, Ah) :

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
- Les constructions destinées à l'habitation strictement nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation et dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège. En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ; sous condition d'utilisation des bâtiments existants ou d'implantation à 50 m maximum de ceux-ci.
Ces activités doivent avoir pour support une production agricole effective sur l'exploitation concernée. Des distances différentes aux distances de 50 mètres peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons techniques de production, de topographie ou d'accès.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, station d'épuration) ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, détruit ou démoli en tout ou partie (Art. L 111-15 du code de l'urbanisme).
- Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, ne porte pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants, que le projet ne crée pas de logement supplémentaire par unité foncière et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
 - La restauration et l'extension d'habitations existantes à condition de ne pas excéder :

- 50% de la surface de plancher existante pour les habitations dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 150 m² ;
- 30% de la surface de plancher existante dans le cas d'habitations de plus de 150 m² de surface de plancher, sans pouvoir toutefois excéder 80 m² de surface de plancher.

(Exemples : maison de 120 m² extension possible 60 m² ; maison de 200 m² extension possible 60 m² ; maison de 250 m² extension possible 75 m² ; maison de 320 m² extension de 80 m² maxi)

- Sous réserve d'être étroitement liés à une habitation existante et sous réserve que la distance maximale de ces constructions par rapport à l'habitation existante n'excède pas 20 mètres (en tout ou partie) :
 - les bâtiments annexes, tels que garages, remises, abris, dans une limite de surface d'emprise au sol cumulée de 80 m² maximum ainsi que dans la limite de 3 annexes par unité foncière ;
 - les piscines dans une limite de surface de bassin cumulée de 72 m² maximum.

Pour les piscines et annexes, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.

(Exemple : si une maison d'habitation possède déjà un garage (annexe) de 50 m² d'emprise au sol, le demandeur ne pourra pas construire au-delà de 2 annexes, cumulant 30 m² d'emprise au sol.)

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, forestière ou la qualité paysagère du site, le changement de destination des constructions identifiées dans le document graphique du règlement au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, est autorisé vers les destinations d'habitation et d'hébergement hôtelier dès lors que les travaux ne portent pas atteinte à la composition générale de la construction. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Liste des bâtiments dont le changement de destination est autorisé dans la zone

Lieu-dit	Section cadastrale	N° parcelle
Picheron	ZB	66
Treujat	ZD	49
Treujat	ZD	120

Au sein des sous-secteurs Ah :

Les nouvelles constructions destinées à l'hébergement hôtelier et au commerce sous réserve qu'elles soient directement liées à une exploitation agricole en activité.

Article A3 : Accès et voiries

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

VOIRIE

Non réglementé.

Article A4 : Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

A défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, et sous conditions que la possibilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, il est autorisé une desserte en eau par forage ou puits particulier.

Dans ce cas, dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille :

L'utilisation d'eau à l'usage personnel d'une famille doit être déclarée en Mairie et à l'A.R.S., conformément au code de la Santé Publique, article L.1321-7.

Ou, dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille,

l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément aux articles R. 1321-6 du code de la Santé Publique (Livre III protection de la santé et environnement) et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation.

Eaux Usées

Toute construction ou installation doit disposer d'un dispositif d'assainissement conçu conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement que si elles respectent les dispositions prévues à l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux. Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exutoires pérennes.

Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation est recommandée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Distribution Electrique

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité doivent être enterrés.

Article A5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

A6.1- Dispositions Générales

a) Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite de la voie ou emprise publique.

b) Les nouvelles constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier et au commerce peuvent être implantées à l'alignement de la voie ou emprise publique, ou en recul avec un retrait compris entre 3 et 10 mètres.

c) L'extension des constructions existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU doivent respecter la même implantation que celle de la construction préexistante.

d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

e) Dans le cas des habitations existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du présent P.L.U, les annexes et piscines peuvent déroger à la règle de recul ci-dessus, sans toutefois être construites en deçà de la distance de recul existante entre l'axe de la route et l'habitation existante.

A6.2- Dispositions Particulières

Le long de la RD 670, en dehors des espaces urbanisés, les constructions, autre que celles destinées à l'exploitation agricole, doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 8 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

b) Les nouvelles constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier et au commerce peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives latérale ou en recul de celles-ci avec un retrait compris entre 3 et 8 mètres.

c) L'extension des constructions existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU doivent respecter la même implantation que celle de la construction préexistante.

d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

- e) Les piscines devront respecter un recul minimum de 10 mètres si le terrain borde une parcelle viticole et de 3 mètres minimum vis-à-vis des autres limites séparatives.
- f) Les annexes (garage, abri de jardin etc.) dérogent aux règles ci-dessus.

Illustration de la règle pour les piscines

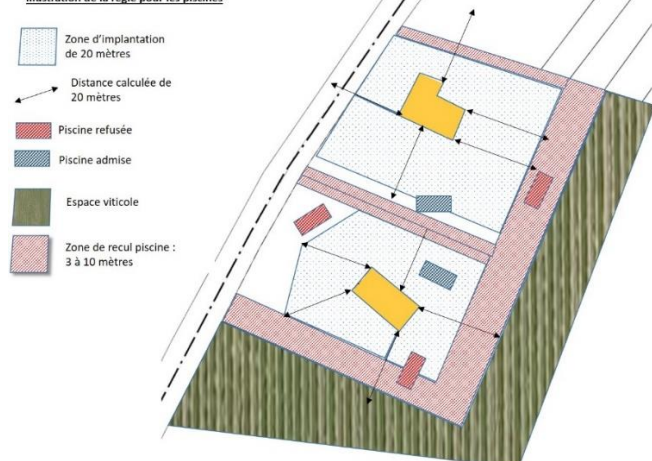
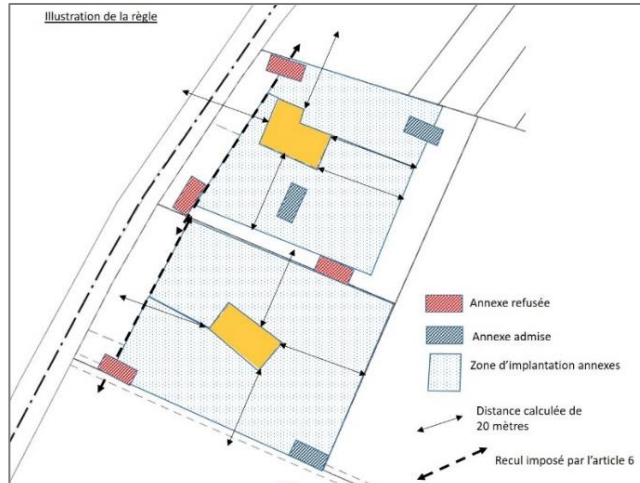


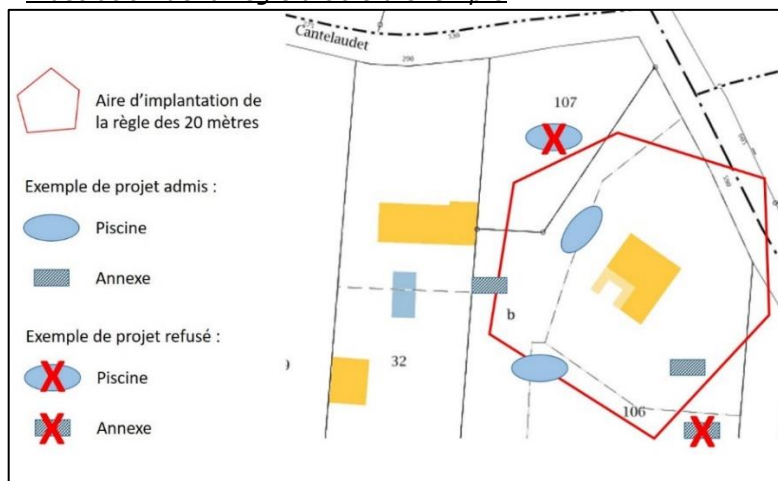
Illustration de la règle



Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Les annexes et piscines des habitations doivent se situer, en tout ou partie, au maximum à 20 mètres de l'habitation. Aucune distance minimale n'est imposée.

Illustration de la règle à titre d'exemple



Article A9 : Emprise au sol (CES)

L'emprise au sol ne pourra excéder :

- 100 m² pour les extensions de l'habitation existante (réalisées en une ou plusieurs fois)
- 72 m² pour les piscines (surface de bassin),
- 80 m² pour les annexes de type abri de jardin et garage (surface cumulée)

Pour les annexes, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.

(Exemple si le terrain comporte déjà un garage de 50 m², il ne sera possible de construire que 2 annexes supplémentaires ne cumulant pas plus de 30 m²)

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

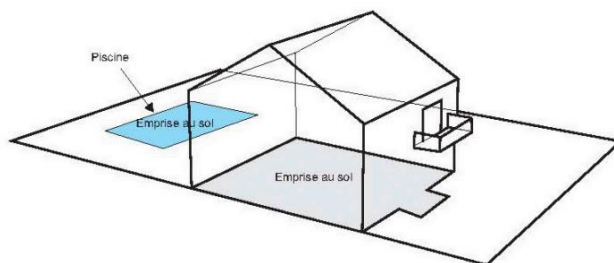
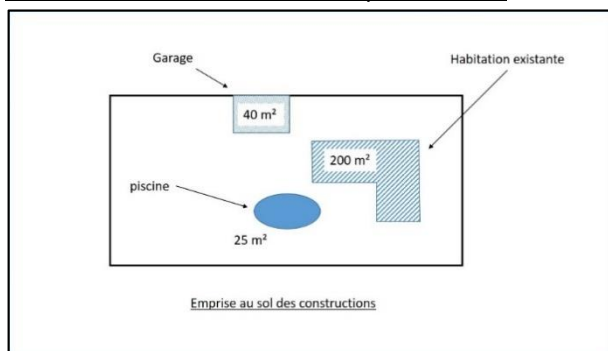
L'emprise au sol maximale des constructions pour une autre destination est fixée à :

En secteur Ah : 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Exemples illustrant la règle



Illustrations de la notion d'emprise au sol



Article A10 : Hauteur maximale des constructions (suite)

A10.1- DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions destinées :

- à l'exploitation agricole est limitée à 12 mètres, mesurée au faîtiage et à 8 mètres, mesurée à l'acrotère ou égout du toit ;
- à l'habitation (nécessaire ou non à une exploitation agricole en activité), à l'hébergement hôtelier et au commerce est limitée à 5 mètres, mesurée à l'égout du toit.
- aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

A10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas où le terrain d'assiette présente une pente de plus de 10% au droit de l'emprise du projet de construction, la hauteur à l'égout du toit est mesurée à partir du point du terrain le plus bas sur cette emprise ;
 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.
 - Pour les annexes la hauteur est limitée à 3m50.
- Il n'est pas fixé de règle pour les piscines couvertes.

Article A11 : Aspect extérieur des constructions

1 / PRINCIPES GENERAUX

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région. La restauration et la modification des constructions devront maintenir l'aspect général et l'unité de l'ensemble existant.

2/ LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIERE DE :

FAÇADES

Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

La conception des bâtiments agricoles devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à présenter une unité d'aspect et de matériaux.

Pour les autres constructions, les constructions doivent présenter un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, béton) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

Dans le cas de façades en bardage métallique ou PVC, le revêtement devra être de couleur foncée ou ton pierre.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents seront conservés dans leur état naturel.

Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront de teinte mate non criarde, en harmonie avec la teinte des maçonneries.

Les parements de façades de bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.

Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits. Les bâtiments précaires et autres constructions de fortune sont interdits.

Pour les constructions liées au fonctionnement d'un service public, les dispositions visées ci-dessus peuvent ne pas être applicables ; dans ce cas, la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

TOITURES

Les toitures des bâtiments agricoles devront avoir une pente de 25% minimum et comporter deux pentes à partir d'une largeur de bâtiment de 5 mètres. L'emploi de la tôle ondulée est interdit.

Pour les autres constructions, en cas de toiture à pente, celle-ci devra être comprise entre 25% et 45%. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite et devront s'harmoniser avec la couleur des toits environnants. Les tuiles émaillées sont proscrites.

La couverture des constructions annexes sera conçue avec le même matériau que la construction principale.

Dans le cas où la toiture des annexes est recouverte en tuiles, ce sera de la même teinte que les tuiles de la construction principale.

Pour les piscines couvertes, le choix des matériaux et des coloris devra permettre une insertion discrète dans l'environnement.

Article A12 : Stationnement

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

Article A13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs

Non réglementé.

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N – ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune qu'il convient de protéger pour la qualité des sites, pour la richesse des milieux dont certains offrent une forte valeur écologique et paysagère.

En zone N sont seules autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Néanmoins, cette zone autorise les extensions et annexes des habitations existantes.*

Cependant, il a été délimité au sein de la zone N, un sous-secteur Nh (secteurs d'habitat sous forme de hameau rural permettant des activités complémentaires), de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lequel d'autres constructions sont autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Par ailleurs, deux autres secteurs sont délimités :

- le secteur Ns identifiant les principaux cours d'eau ;
- le sous secteur Nca identifiant la présence d'anciennes carrières souterraines.

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Au sein des secteurs Ns et Nca : toute construction et utilisation du sol est interdite.

Au sein des zones N et Nh, sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article N 2.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone (N, Nh) :

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, station d'épuration) ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, détruit ou démoli en tout ou partie (Art. L 111-15 du code de l'urbanisme).
- Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, ne porte pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants, que le projet ne crée pas de logement supplémentaire par unité foncière et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
 - La restauration et l'extension d'habitations existantes à condition de ne pas excéder :
 - 50% de la surface de plancher existante pour les habitations dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 150 m² ;
 - 30% de la surface de plancher existante dans le cas d'habitations de plus de 150 m² de surface de plancher, sans pouvoir toutefois excéder 80 m² de surface de plancher.

(Exemples : maison de 120 m² extension possible 60 m² ; maison de 200 m² extension possible 60 m² ; maison de 250 m² extension possible 75 m² ; maison de 320 m² extension de 80 m² maxi)

- Sous réserve d'être étroitement liés à une habitation existante et sous réserve que la distance maximale de ces constructions par rapport à l'habitation existante n'excède pas 20 mètres (en tout ou partie) :
 - les bâtiments annexes, tels que garages, remises, abris, dans une limite de surface d'emprise au sol cumulée de 80 m² maximum ainsi que dans la limite de 3 annexes par unité foncière ;
 - les piscines dans une limite de surface de bassin cumulée de 72 m² maximum.

Pour les piscines et annexes, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.

(Exemple : si une maison d'habitation possède déjà un garage (annexe) de 50 m² d'emprise au sol, le demandeur ne pourra pas construire au-delà de 2 annexes, cumulant 30 m² d'emprise au sol.)

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, forestière ou la qualité paysagère du site, le changement de destination des constructions identifiées dans le document graphique du règlement au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, est autorisé vers les destinations d'habitation et de commerce dès lors que les travaux ne portent pas atteinte à la composition générale de la construction. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Liste des bâtiments dont le changement de destination est autorisé dans la zone

Lieu-dit	Section cadastrale	N° parcelle
La Jarte	ZD	108
Donnezac	ZI	76
Couleau	ZI	119

Au sein des secteurs Nh-:

Les nouvelles constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, et à l'artisanat, sous réserve qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Article N3 : Accès et voiries

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

VOIRIE

Non réglementé.

Article N4 : Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

A défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, et sous conditions que la possibilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, il est autorisé une desserte en eau par forage ou puits particulier.

Dans ce cas, dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille :

L'utilisation d'eau à l'usage personnel d'une famille doit être déclarée en Mairie et à l'A.R.S., conformément au code de la Santé Publique, article L.1321-7.

Ou, dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille, l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément aux articles R. 1321-6 du code de la Santé Publique (Livre III protection de la santé et environnement) et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation.

EAUX USEES

Toute construction ou installation doit disposer d'un dispositif d'assainissement conçu conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement que si elles respectent les dispositions prévues à l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux. Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exutoires pérennes.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités

dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation est recommandée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité doivent être enterrés.

Article N5 : Caractéristique des terrains

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

N6.1- DISPOSITIONS GENERALES

En zone N, hors secteurs Nh, les constructions, autres que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées par rapport à la voie avec un recul minimum de 10 mètres.

Uniquement en secteur Nh, les constructions, autres que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en respectant prioritairement l'alignement de la voie. Toutefois, dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée en recul par rapport à la voie, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de la voie.

En toute zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Dans le cas des habitations existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du présent P.L.U., les annexes et piscines peuvent déroger à la règle de recul ci-dessus, sans toutefois être construites en deçà de la distance de recul existante entre l'axe de la route et l'habitation existante.

N6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) La construction d'annexe à une construction principale qui n'excèdera pas 40 m² de surface de plancher ne pourra s'implanter le long de la voie, mais devra être implantée en arrière de parcelle ;
- b) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- c) Le long de la RD 670, en dehors des espaces urbanisés, les constructions, autre que destinées à l'exploitation agricole, doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

N7.1- DISPOSITIONS GENERALES

En zone N, hors secteurs Nh, les constructions et les annexes (garage, abri de jardin etc.), autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées soit en limites séparatives latérales, soient en retrait de celles-ci. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres de l'une ou l'autre ou les deux limites séparatives latérales.

Uniquement en secteur Nh, les constructions et les annexes (garage, abri de jardin etc.), autres que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées sur une des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à celle laissée libre ; ou en retrait de 3 mètres par rapport aux deux limites séparatives latérales.

Dans tous les cas, seuls les murs pignons ou murs aveugles peuvent être implantés en limite séparative.

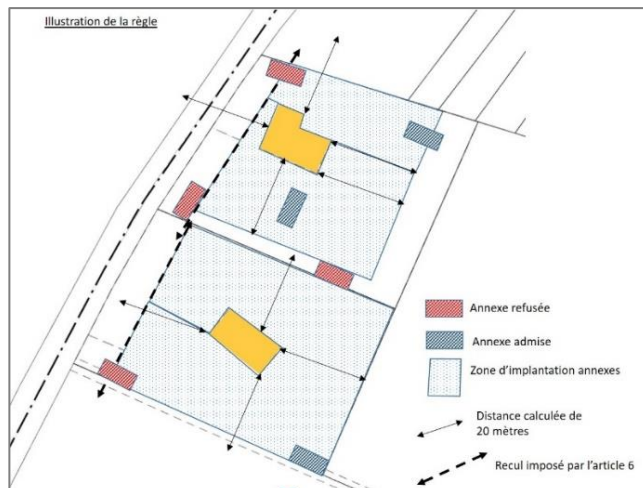
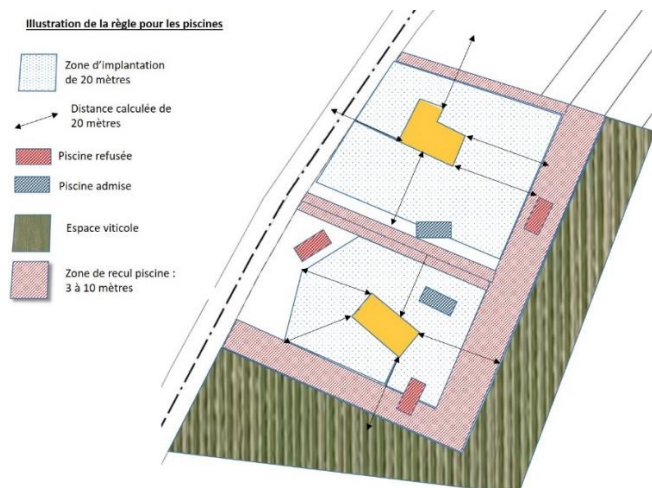
En toute zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

N7.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 10 mètres si le terrain borde une parcelle viticole et de 3 mètres minimum vis-à-vis des autres limites séparatives.

Illustration de la règle pour les piscines



Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

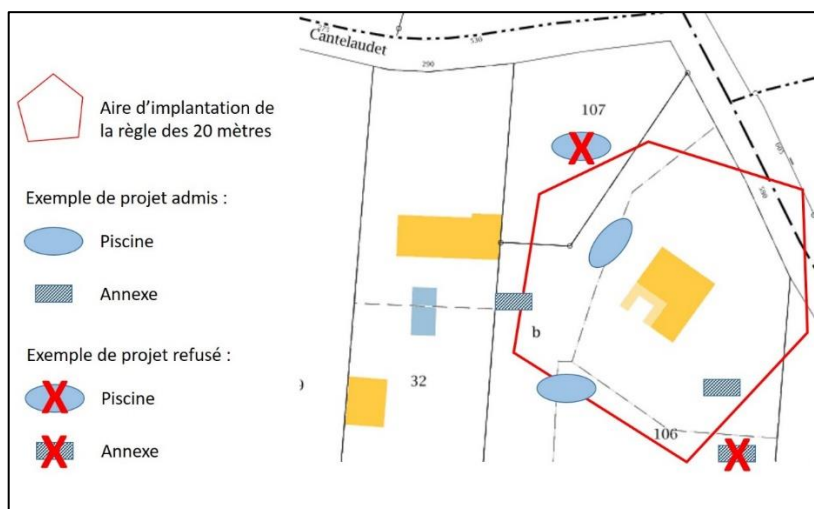
a) En secteur Nh, les constructions, hors annexes, situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre à condition de respecter les règles suivantes :

- dans le cas de constructions non accolées où l'une au moins des deux constructions comporte un pignon aveugle, la distance de recul entre les 2 constructions doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute, sans que le recul ne puisse être inférieur à 5 mètres ;
- dans le cas de constructions non accolées où chacune des constructions présente une baie principale, la distance de recul entre les 2 constructions doit être au moins égale à deux fois la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute, sans que le recul ne puisse être inférieur à 10 mètres.

b) En secteur Nh, la construction d'annexe à une construction principale devra être implantée en arrière de parcelle, entre le bâtiment principal et la limite séparative de fond de parcelle.

c) En toute zone, les annexes et piscines des constructions à usage d'habitation doivent se situer, en tout ou partie, au maximum à 20 mètres de l'habitation. Aucune distance minimale n'est imposée.

Illustration de la règle à titre d'exemple.



Article N9 : Emprise au sol (CES)

L'emprise au sol ne pourra excéder :

- 100 m² pour les extensions de l'habitation existante (réalisées en une ou plusieurs fois)
- 72 m² pour les piscines (surface de bassin),
- 80 m² pour les annexes de type abri de jardin et garage (surface cumulée)

Pour les annexes, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.

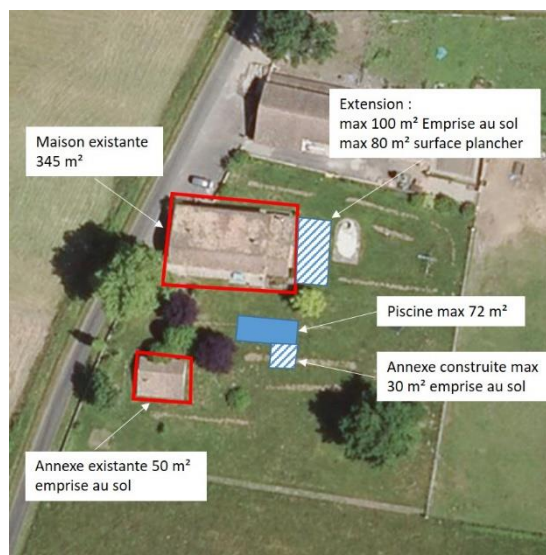
(Exemple si le terrain comporte déjà un garage de 50 m², il ne sera possible de construire que 2 annexes supplémentaires)

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

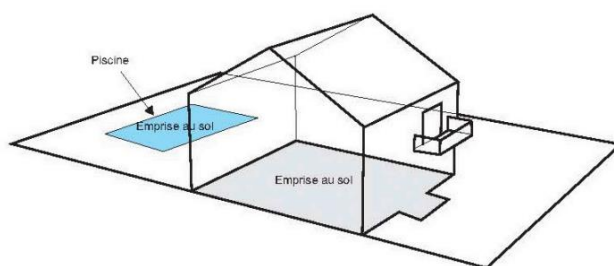
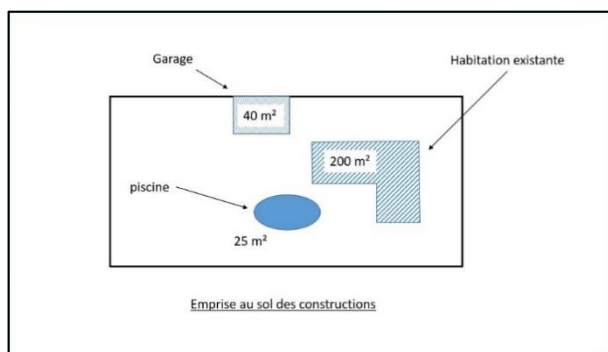
L'emprise au sol maximale des constructions pour une autre destination est fixée à :

- En zone N : 5% de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- En secteur Nh : 25% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Exemples illustrant la règle



Illustrations de la notion d'emprise au sol



Article N10 : Hauteur maximale des constructions

N10.1- DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Les constructions, autres que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de :

- En zone N : 5 mètres mesurée à l'égout du toit.
- En secteur Nh : 7,5 mètres mesurée à l'égout du toit.

N10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres de hauteur.

a) Dans le cas où le terrain d'assiette présente une pente de plus de 10% au droit de l'emprise du projet de construction, la hauteur à l'égout du toit est mesurée à partir du point du terrain le plus bas sur cette emprise ;

b) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

c) Pour les annexes la hauteur est limitée à 3m50.

Il n'est pas fixé de règle pour les piscines couvertes.

Article N11 : Aspect extérieur des constructions

1 / PRINCIPES GENERAUX

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

La restauration et la modification des constructions devront maintenir l'aspect général et l'unité de l'ensemble existant.

2 / LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIERE DE :

FAÇADES

Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, béton) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

Pour les autres constructions, les constructions doivent présenter un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays.

Dans le cas de façades en bardage métallique ou PVC, le revêtement devra être de couleur foncée ou ton pierre.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents seront conservés dans leur état naturel.

En cas de rénovation d'un bâtiment existant, les modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille) et devront présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Les couleurs pour les enduits et peinture des menuiseries extérieures seront exclusivement de teinte claire et pastel.

Les parements de façades de bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.

Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits. Les bâtiments précaires et autres constructions de fortune sont interdits.

Pour les constructions liées au fonctionnement d'un service public, les dispositions visées ci-dessus peuvent ne pas être applicables ; dans ce cas, la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures terrasses sont interdites. En cas de toiture à pente, celle-ci devra être comprise entre 25° et 45°. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite et devront s'harmoniser avec la couleur des toits environnants. Les tuiles émaillées sont prosrites.

La couverture des constructions annexes sera conçue avec le même matériau que la construction principale.

Dans le cas où la toiture des annexes est recouverte en tuiles, ce sera de la même teinte que les tuiles de la construction principale.

Pour les piscines couvertes, le choix des matériaux et des coloris devra permettre une insertion discrète dans l'environnement

CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh-:

Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénatureront pas le mur dans son aspect d'origine.

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite d'1,80 mètre au-dessus du sol naturel.

Les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,20 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'éléments à claire-voie de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 0,60 mètre au-dessus du mur bahut ;
- haie végétale ou talus naturel formant clôture.

ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation ; les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions paraboles et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés dans le volume de la construction, sauf impossibilité technique avérée.

Article N12 : Stationnement

N12.1- DISPOSITIONS GENERALES

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

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation ou transformation d'une construction existante.

N12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

N12.3- MODE DE REALISATION

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

N12.4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- a) Construction destinée à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher, avec une place minimum par logement.
- b) Constructions destinées au commerce et artisanat : 1 place de stationnement pour les 200 premiers m² de surface de surface de plancher, puis 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- c) Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² surface de plancher et une place visiteur par tranche de 200 m² surface de plancher.
- d) Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par tranche de 30m² surface de plancher.

Article N13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

Article N14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

LEXIQUE

ACCES

Correspond à la limite du terrain (portail) ou de la construction (porche ou porte de garage) ou de l'espace (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte (publique ou privée) ouverte à la circulation générale. Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.

ACROTERE

Élément d'une façade situé en bordure d'une toiture terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité du bâtiment, et constituant un rebord ou garde-corps plein ou à claire voie.

ALIGNEMENT

Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Ni les voies privées ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE (OU CONSTRUCTION ANNEXE)

L'annexe (à un bâtiment ou une construction principale) constitue un accessoire et non une extension du bâtiment principal. C'est une construction qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'exploitation agricole ni à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, l'annexe est séparée matériellement et ne communique pas avec le bâtiment principal. Les piscines ne constituent pas une annexe à l'habitation ; elles sont considérées comme une construction à part entière.

BAIE

Ouverture dans un mur, constituant l'éclairage principale d'une pièce et qui crée une vue vers l'extérieur.

BATIMENT D'EXPLOITATION (AGRICOLE OU FORESTIER)

Bâtiment servant à stocker les productions agricoles ou sylvicoles (excepté les silos), les outils et le matériel mécanique, les intrants (engrais, etc.) ainsi que les bâtiments de stabulation (nécessaire à l'hébergement des animaux d'élevage).

CARAVANE

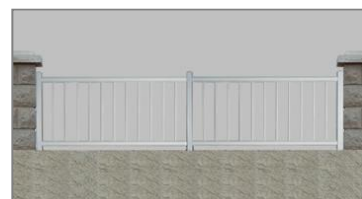
Véhicule (équipé à fins d'habitation ou pour l'exercice d'une activité) qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer pour lui-même ou d'être déplacé par simple traction.

CHAUSSÉE

Partie d'une voie destinée à la circulation automobile.

CLAIRE-VOIE

Élément d'une construction ou d'une clôture qui présente des vides.

CLOTURE

Enceinte construite ou végétale qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Une déclaration est obligatoire pour tous travaux de clôture, faisant l'objet de l'édification d'un ouvrage. Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration. Les haies végétales ne sont également pas soumises à demande d'autorisation de clôture.

CONSTRUCTIONCONSTRUCTION A USAGE D'ARTISANAT

Construction destinée à abriter des activités de fabrication, de transformation, de réparation, de prestations de service, ou de commercialisation de produits issus d'un métier d'art manuel, exercées par un artisan seul ou avec l'aide d'un nombre maximum de 10 salariés.

CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAU

Construction destinée à abriter des activités économiques de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, d'informatique ou de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

CONSTRUCTION A USAGE DE COMMERCE

Construction destinée à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

CONSTRUCTION A USAGE D'ENTREPOT

Construction destinée au stockage des marchandises, pour une durée limitée.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

Concerne toutes les catégories de logements y compris loge de gardien, chambre de service, logement de fonction, logement inclus dans un bail commercial, local meublé en location, etc.

CONSTRUCTION A USAGE D'HEBERGEMENT HOTELIER

Inclus les hôtels, motels, pension de famille, résidences hôtelières,, les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux étudiants, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants ainsi que les internats et les colonies de vacances.

CONSTRUCTION A USAGE INDUSTRIEL

Construction destinée à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

CONSTRUCTION ANNEXE

Voir Annexe.

CONTIGU (TERRAIN)

Est contigu (ou en contiguïté) un terrain qui touche ou est attenant à un autre par l'une ou l'autre des limites séparatives.

COS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)

Rapport entre le nombre de m² de surface hors œuvre nette susceptible d'être construit sur un terrain par rapport à la superficie de ce terrain.

Le COS exprime une densité maximale de construction admise pour un terrain.

[Exemple : un COS de 0,5 pour une surface de terrain de 100 m² donne un droit à construire de 50m² SHON ou un COS de 0,25 pour une surface de terrain de 1000 m² donne un droit à construire de 250 m² SHON].

DISTANCE (ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS)

Distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux (y compris les bow-windows et les balcons) et les parties enterrées de la construction.

EAUX

EAUX PLUVIALES

Eaux provenant des chutes atmosphériques.

EAUX USEES

Ensemble des eaux rejetées par les installations domestiques (eaux ménagères + eaux vannes).

EGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout du toit correspond généralement à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

EMPRISE

EMPRISE AU SOL

Correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cette définition vaut pour les dispositions du code de l'urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables. Elle est utilisée en complément de la surface de plancher, pour déterminer si un projet de construction requiert une déclaration préalable ou un permis de construire. Elle permet de contrôler les constructions et travaux qui n'ont pas pour effet de créer de la surface de plancher, mais qui occupent

néanmoins le sol (constructions non closes telles que les hangars ou les constructions dédiées au stationnement).

EMPRISE D'UNE VOIE

Assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie carrossable, y compris ses accotements ou trottoirs et le cas échéant, ses terre-pleins centraux.

EMPRISE PUBLIQUE

Constitue une emprise publique, tout espace faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains : voie publique, place, square, dégagement urbain ouvert à la circulation piétonne, sente piétonne, aires de stationnement, cours d'eau, etc.

ESPACE LIBRE

Surface de terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaire à la construction ou l'opération présente sur la parcelle. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

ESPACE VERT

Correspond aux surfaces libres recevant un traitement paysager à dominante végétale, qui peut être aménagé en square, jardin, aire de jeux, etc.

EXTENSION

Augmentation du volume d'une construction existante, soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol de la construction, soit par affouillement de sol.

FAÇADE D'UNE CONSTRUCTION

Face verticale d'un bâtiment, située au-dessus du niveau du sol. Elle peut comporter une ou plusieurs baies.

FAITAGE

Limite supérieur d'une toiture à pentes, quelque soit le type (deux pentes, mono-pente, etc.). Dans le cas d'une toiture architecturée à plusieurs hauteurs et pentes de toits, la hauteur de faitage sera mesurée au point le plus haut de la toiture la plus élevée (cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus).

HABITATION LEGERE DE LOISIRS (HLL)

Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

HAUTEUR

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'à la hauteur de l'égout du toit ou du faitage (lorsqu'il s'agit d'une toiture en pente), ou de l'acrotère (en cas de toiture terrasse).

LIMITE

LIMITE (DE LA VOIE OU DE L'EMPRISE PUBLIQUE)

Limite extérieure du domaine public routier, d'une voie privée ou d'un chemin rural au droit de la propriété riveraine.

LIMITE SEPARATIVE

Limite du terrain d'assiette du projet avec une autre parcelle et/ou avec une voie ou emprise publique. Les limites séparatives peuvent être distinguées de deux manières :

les limites latérales, correspondent aux limites aboutissant à une voie ou emprise publique (limites perpendiculaires à une voie ou emprise publique et mitoyennes avec celle-ci) ;

les limites de fond de parcelle, correspondent aux autres limites du terrain d'assiette du projet, généralement situées à l'opposé de la voie.

MAÇONNERIE

Art de bâtir une construction par l'assemblage de matériaux élémentaires, liés de manière non réversible. Par extension, on associe également sous le terme « maçonnerie » les travaux d'habillage des ensembles : pose d'enduits, de carrelages, etc., qui, en plus de leur but esthétique, participent à la tenue de l'ensemble face aux agressions externes (humidité, gel, etc.).

MUR AVEUGLE

Élément constitué par l'un des côtés, exposé à la vue, d'une construction, ne comportant aucune baie (mur pignon).



PLEINE TERRE

Espace considéré en pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune imperméabilisation en surface comme en sous-sol

REHABILITATION

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur (normes de confort, électriques, sanitaires, d'isolation, de chauffage, etc.) réalisés dans le volume de la construction existante, sans augmentation de surface.

RECU

Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et une voie (publique et privée) ou une emprise publique. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.

RENOVATION

Désigne la remise à neuf d'une construction ou installation, dans un état analogue à son état d'origine. La rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS

Maison préfabriquée transportable et non tractable, montée sur un châssis équipé de roues.

RESTAURATION

Désigne la remise en état (réparation des éléments détériorés, de couverture, enduits, menuiseries, planchers, etc.) à l'identique (en reproduisant fidèlement et avec les mêmes matériaux et procédés d'utilisation) d'un bâtiment ou d'un ouvrage présentant un intérêt architectural ou historique marqué.

RESTRUCTURATION

Réhabilitation qui comporte une modification des superstructures ou des infrastructures de l'ouvrage.

RETRAIT

Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.

REZ-DE-CHAUSSÉE

Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

RUE

Espace de circulation qui dessert les logements et les activités existantes (commerces, services, équipements, bureaux, etc.) La rue met en relation et structure les différents quartiers, s'inscrivant de fait dans un réseau de voies à l'échelle du territoire communal.

SOL NATUREL

Sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire et à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

SURFACE DE PLANCHER

Depuis le 1er mars 2012, la « surface de plancher » est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON. La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

TERRAIN (OU TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET)

Bien foncier constitué par l'unité foncière, définie comme l'îlot de la propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, et délimité par les emprises publiques et autres unités foncières contigües.

TOITURE

TOITURE-TERRASSE

Couverture quasiment plate ou totalement plate d'une construction, ne comportant que de très légères pentes permettant l'écoulement des eaux de pluies.

TOITURE A PENTE

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés, symétriques ou non, concourant à définir le volume externe visible d'une construction.

TRANSFORMATION

Réhabilitation qui comporte un changement de destination ou de mode de fonctionnement de la construction.

VOIE

VOIE (OU VOIRIE)

De statut public ou privé, la voie inclue non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais également la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

VOIE DE DESSERTE

Voie ouverte à la circulation générale des véhicules et des piétons, qui constitue la desserte automobile de plusieurs propriétés. Ne sont pas considérés comme voie de desserte, les pistes cyclables, les cheminements piétons, les chemins ou sentiers.