



**G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest**

26 chemin de Fondeyre

31200 - TOULOUSE

Tél : 05-61-73-70-50 / fax : 05-61-73-70-59

E-mail : toulouse@altereo.fr

## COMMUNAUTE DE COMMUNES DU REOLAIS EN SUD GIRONDE DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

### PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### REGLEMENT ECRIT

#### P.L.U DE LA COMMUNE DE LAMOTHE-LANDERRON REGLEMENT ECRIT

APPROUVE LE

Signature et cachet de la Communauté de Communes



*Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*

© copyright Paris 2017 G2C ingénierie

G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

# SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
-------------------------------------	----------

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>7</b>
---	----------

ZONE UA .....	8
ZONE UB .....	14
ZONE US .....	20
ZONE UY .....	25

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....</b>	<b>30</b>
--	-----------

ZONE 2AU .....	31
----------------	----

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>34</b>
--	-----------

ZONE A .....	35
--------------	----

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....</b>	<b>41</b>
---	-----------

ZONE N.....	42
-------------	----

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES



Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

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

## **ARTICLE II – PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

1 – Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2 – R.111-4 – R.111-3.2 – R.111-14 –R.111-14.2 – R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

2 – Les articles L.111-10 et L.421-5 restent applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.

3 – Les dispositions prévues aux titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions du code de l'urbanisme ou de législations spécifiques affectant l'utilisation des Sols et concernant notamment les Servitudes d'Utilité Publique annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U) en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N). Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1 – Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones à caractère d'habitat, d'activités et de services. Il s'agit de secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Chapitre I : dispositions applicables à la zone UA.
- Chapitre II : dispositions applicables à la zone UB.
- Chapitre III : dispositions applicables à la zone US.
- Chapitre IV : dispositions applicables à la zone UY.

2 – Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont dites zones AU. Elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Chapitre I : dispositions applicables à la zone 2AU, zone d'urbanisation différée.

3 – Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont dites zones A. Elles ont vocation à accueillir les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- Chapitre I : dispositions applicables à la zone A.

4 – Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont dites zones N. Elles comprennent les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment au point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces dit naturels.

- Chapitre I : dispositions applicables à la zone N.

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123-9 et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.
- La zone inondable telle que répertoriée dans le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) qui renvoie au règlement spécifique de ce document.

#### **ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES**

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Dans les zones d'intérêt archéologique, la présence à peu près certaine de vestiges provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Aquitaine, Service Régional d'Archéologie 54 rue Magendie – 33074 BORDEAUX CEDEX - Tél. 05 56 95 02 02 (24) dès que des plans de construction sont arrêtés, et ce pour plusieurs raisons :

- afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de constructions sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux, etc...),
- afin d'éviter toute destruction de site, qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945.

Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur de l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toutes mesure permettant de concilier des impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

La Loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics et privés concourant à l'aménagement.

Le décret n°2002.89 du 16 janvier 2002 précise notamment les opérations susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique qui ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde définies par la loi du 17 janvier 2001.

## TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## **CARACTERES DE LA ZONE**

Il s'agit du bourg ancien de Lamothe Landerron dont le bâti est caractérisé par l'implantation dense des constructions en ordre continu et semi continu et à l'alignement des voies pour respecter l'architecture avoisinante.

La zone UA est située en agglomération. Le recul de 75m de la RD 1113 ne s'applique donc pas.

Les dispositions de l'arrêté interministériel en date du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatives au bruit en matière d'isolation acoustique, doivent être strictement appliquées le long de la RD 1113 et de la voie ferrée Bordeaux - Sète.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- les installations et travaux divers sont soumis à la déclaration prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.
- En cas de mise à jour de vestiges archéologiques, il convient de prévenir le service régional des antiquités d'Aquitaine.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation du sol, sauf conditions émises dans le UA2.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) et les habitations légères de loisir.



- L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

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

Sont soumises à conditions particulières :

- la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine.
- Les constructions situées dans les zones de bruit figurant au plan, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.

## **SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès permettront de satisfaire aux règles minimales de sécurité pour la défense contre l'incendie (ni virage de rayon inférieur à 11 mètre, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m et de largeur minimum de 3,50 mètres).

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Aucun accès nouveau ne peut être admis sur la RD 1113 s'il existe une autre possibilité correcte d'accès.

#### **VOIRIE**

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

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

Dans tous les cas, les accès des voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 mètres de part et d'autre de l'axe à partir d'un point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la chaussée.

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

### **EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées.**

Tout mode d'occupation des sols à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, il doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau public, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuel agréés conçus conformément aux exigences des textes en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Pour les filières drainées, seule peut-être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve) ;
- dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe). En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

## **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière pour des motifs d'urbanisme.

Toutefois, les prescriptions sanitaires rappelées dans les annexes sanitaires demeurent applicables.

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

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

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

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

Toutefois et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation en recul de 5 mètres minimum peut être admise afin de favoriser le stationnement dans l'espace privé :

- Si la continuité du bâti est assurée par un mur existant ou à créer, ou par un élément d'architecture (arcades, porches...),
- Si les constructions voisines sont déjà implantées en recul, et notamment dans le cas de « dents creuses », la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.

En cas de mitoyenneté et en l'absence d'un espace de stationnement (garage, porche...), un recul obligatoire de 5 mètres minimum est à envisager pour permettre le stationnement sur l'espace privé afin de libérer l'espace public.

Les constructions à étage ne pourront excéder une profondeur maximum de 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite de construction en bordure des voies.

Les annexes pourront être implantées en retrait de l'alignement ; dans ce cas, le recul sera de 3 mètres minimum.

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

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit en contiguïté
- Soit à 3 mètres de la limite séparative.

Au delà de 15 mètres de profondeur par rapport à l'alignement, les constructions pourront être implantées en limite séparative mais ne pourront dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.

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

Sans objet.

## **ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit (R + 1). La hauteur des constructions implantées au-delà de 15 mètres de profondeur par rapport à l'alignement et en limite séparative n'excèdera pas 3.51 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE UA11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*A consulter en annexe : les prescriptions afférentes au bâti ancien et contemporain (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).*

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si "les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains..." (article R.111-21 du code de l'urbanisme).

La volumétrie (pente des toitures, constructions annexes, etc.) et les proportions (volume, percements...) du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées.

Une attention particulière devra être apportée à l'insertion du bâti dans son environnement, notamment en ce qui concerne la volumétrie, les proportions et la coloration qui devront tenir compte des constructions existantes.

Ainsi, les toitures des annexes seront couvertes avec le même matériau que la construction principale.

Les ferronneries seront peintes en noir ou de couleur sombre.

La pente des toitures sera comprise entre 27% et 33%. Toutefois, en vue de l'utilisation de l'énergie solaire, des pentes plus importantes pourront être admises.

Les toitures-terrasses sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent dans la pente des toitures existantes ou si elles ne sont pas visibles depuis les rues.

## **ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT**

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

Il doit être prévu une place minimum par logement, ou par 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette pour tous les autres usages.

Des adaptations peuvent être admises dans le cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

## **ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Dès lors que les bâtiments n'occupent pas la totalité de l'emprise du terrain (et hors de cas de stationnements couverts en rez de chaussée ou en sous sol), les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre à haute tige pour 4 emplacements.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en zone UA.

### **CARACTERES DE LA ZONE**

Elle correspond aux extensions du bourg, anciennes et récentes, constituées essentiellement par de l'habitat individuel de faible densité et de l'activité le long de la RD 1113.

La zone UB est située en agglomération et hors agglomération. Le recul de 75m de la RD 1113 s'applique sur le secteur des Jaguenaux qui n'est pas considéré comme un front bâti. Les autres secteurs riverains de la RD 1113 ne sont pas concernés car se situent dans un espace urbanisé. En revanche, les dispositions relatives au bruit en matière d'isolation acoustique doivent être strictement appliquées le long de la RD 1113.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### Rappels :

Sont soumis à déclaration préalable :

- l'édification des clôtures
- les installations et travaux divers (Art. R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- les démolitions, dans le périmètre de protection de l'église.
- Les défrichements dans les espaces non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.

En cas de mise à jour des vestiges archéologiques, il convient de prévenir le Service Régional des Antiquités d'Aquitaine.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation du sol, sauf conditions émises dans le UB2.
- Les constructions destinées à l'industrie et à l'activité
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) et les habitations légères de loisir.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

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

Sont soumises à conditions particulières :

- la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine.
- Les constructions situées dans les zones de bruit figurant au plan, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.
- Après sinistre, la reconstruction de tout bâtiment à l'identique.

## **SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès permettront de satisfaire aux règles minimales de sécurité pour la défense contre l'incendie (ni virage de rayon inférieur à 11 mètre, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m et de largeur minimum de 3,50 mètres).

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adaptée au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Aucun accès nouveau ne peut être admis sur la RD 1113 s'il existe une autre possibilité correcte d'accès.

## VOIRIE

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

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

Dans tous les cas, les accès des voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 mètres de part et d'autre de l'axe à partir d'un point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la chaussée.

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

### EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de part sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### ASSAINISSEMENT

#### a) Eaux usées.

Tout mode d'occupation des sols à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, il doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau public, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuel agréés conçus conformément aux exigences des textes en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Pour les filières drainées, seule peut-être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve) ;
- dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).



## b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

## **ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière pour des motifs d'urbanisme.

Toutefois, les prescriptions sanitaires rappelées dans les annexes sanitaires demeurent applicables.

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

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée :

- soit en respectant un retrait de 75 m par rapport à l'axe de la RD 1113 sur le secteur des Jaguenaux
- soit à 35m de l'axe de la RD 1113 dans les autres secteurs
- soit à 20m de l'axe des autres routes départementales

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement. Cependant, des adaptations peuvent être admises dans les cas :

- de mise en harmonie avec les constructions implantées sur la parcelle voisine
- de contraintes techniques, esthétiques ou de sécurité dûment justifiées.

En façade sur rue, les clôtures doivent être implantées sur l'alignement

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

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit en contiguïté
- Soit à 3, mètres de la limite séparative.

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

Sans objet

## **ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 %.

## **ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra dépasser le rez-de-chaussée et étage (6 mètres à l'égout du toit, 7,50 mètres au faîtage).

Toutefois après sinistre, la reconstruction à l'identique est possible.

## **ARTICLE UB11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*A consulter en annexe : les prescriptions afférentes au bâti ancien et contemporain (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).*

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par "leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales." (article R.111-21 du code l'urbanisme).

La volumétrie (pente des toitures, constructions annexes, etc.) et les proportions (volume, percements...) du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées.

Une attention particulière devra être apportée à l'insertion du bâti dans son environnement, notamment en ce qui concerne la volumétrie, les proportions et la coloration qui devront tenir compte des constructions existantes.

Ainsi, les toitures des annexes seront couvertes avec le même matériau que la construction principale.

Les ferronneries seront peintes en noir ou de couleur sombre.

La pente des toitures sera comprise entre 27% et 33%. Toutefois, en vue de l'utilisation de l'énergie solaire, des pentes plus importantes pourront être admises.

Les toitures-terrasses sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent dans la pente des toitures existantes ou si elles ne sont pas visibles depuis les rues.

## **ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT**

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

Il doit être prévu une place minimum par logement, ou par 80 m<sup>2</sup> hors œuvre nette de plancher pour tous les autres usages.

Des adaptations peuvent être admises dans le cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

## **ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Dès lors que les bâtiments n'occupent pas la totalité de l'emprise du terrain (et hors de cas de stationnements couverts en rez-de-chaussée ou en sous sol), les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre à haute tige pour 4 emplacements.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

En UB, le COS est fixé à 0,40.

### **CARACTERES DE LA ZONE**

Cette zone correspond au secteur d'équipements sportifs existants et en projet, sur les secteurs du stade et du terrain de grasstrack (lieu dit Garenne).

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### Rappels :

Sont soumis à déclaration :

- l'édification des clôtures
- les installations et travaux divers (Art. R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.
- En cas de mise à jour des vestiges archéologiques, il convient de prévenir le Service Régional des Antiquités d'Aquitaine.

### **ARTICLE US1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitations (autres que le logement de fonction du gardien ou concierge), à usage économique (activités, commerces ou industries) et à usage agricole.
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la construction ou à un équipement d'intérêt public.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage.

## **ARTICLE US2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumises à conditions particulières, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances, notamment sonores pour le voisinage :

- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires à la protection civile ou nécessaire à la réalisation des réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone, ou nécessaire à la mise de valeur ou à la protection des sites à condition de les intégrer au paysage.
- La réfection des constructions existantes ainsi que leur extension, à condition que soit conservé l'aspect extérieur des constructions anciennes.
- Les équipements sportifs, à condition de les intégrer au paysage.

## **SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE US3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité pour la défense contre l'incendie (ni virage de rayon inférieur à 11 mètre, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m et de largeur minimum de 3,50 mètres).

### **ARTICLE US4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### **ASSAINISSEMENT**

Tout mode d'occupation des sols à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, il doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau public, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuel et évacuée conformément aux exigences des textes en vigueur.

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

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau public, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuel agréés conçus conformément aux exigences des textes en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Pour les filières drainées, seule peut-être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve) ;
- dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Les aménagement réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son unité foncière et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service technique compétent.

## EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.

## **ARTICLE US5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les terrains devront avoir une taille suffisante pour permettre un assainissement individuel selon les normes en vigueur.

## **ARTICLE US6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à un minimum de : 10 m par rapport à l'axe des voies communales ou privées.

## **ARTICLE US7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être distantes des limites séparatives d'au moins 4 mètres.

## **ARTICLE US8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES OU SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

## **ARTICLE US9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE US10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

## **ARTICLE US11 – ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales. (article R.111-21 du code de l'urbanisme).

## **ARTICLE US12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et en adéquation avec les besoins du site.

## **ARTICLE US13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, la plantation de 3 arbres de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de plancher construit sera exigée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les abattages d'arbres, sauf ceux indispensables aux constructions, sont interdits sans autorisation municipale.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE US14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



### **CARACTERES DE LA ZONE**

Les terrains compris dans cette zone ont vocation à recevoir des implantations industrielles ou artisanales et des entrepôts.

### **SECTION I – NATURE DU SOL ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### Rappels :

- 1 – L'édification des clôtures est soumise à la déclaration.
- 2 – Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, selon les articles R.442.1 et suivants.
- 3 – En cas de mise à jour des vestiges archéologiques, il convient de prévenir le Service Régional des Antiquités d'Aquitaine.

### **ARTICLE UY1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité ou au gardiennage de l'activité.
- Les terrains de camping, et le stationnement de caravanes.
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol.

### **ARTICLE UY2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumises à conditions particulières, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances, notamment sonores pour le voisinage :

- la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve qu'elles présentent un caractère de service pour l'utilisateur.

- Lorsque les constructions sont situées dans les zones de bruit figurant au plan l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé sont soumis à la condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

## **SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UY3 – ACCES ET VOIRIE**

#### ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte au public.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

#### VOIRIE :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route, est obligatoire.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

### **ARTICLE UY4 – DESSERTE PAR LES RESAUX**

#### EAU POTABLE

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau d'adduction en eau potable, et être munis d'un dispositif anti-retour d'eau.

## ASSAINISSEMENT

### a) Eaux usées :

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

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la législation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. Annexes Sanitaires).

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré - épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré - traitement, pourront être rejetées directement dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas l'avis de l'autorité sanitaire devra être recueilli au préalable.

Pour les filières drainées, seule peut-être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve),
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

-

### b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

## ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'électricité.

### **ARTICLE UY5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière pour des motifs d'urbanisme. Toutefois, les prescriptions sanitaires rappelées dans les annexes sanitaires demeurent applicables.

### **ARTICLE UY6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées à une distance minimum de :

- 70 mètres par rapport à l'axe de la RD 1113
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Il est rappelé qu'aucun accès direct sur la RD 1113 ne sera autorisé.



## **ARTICLE UY7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE**

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives égale à la demi-hauteur de la construction, sans être inférieure à 3,50 mètres.

## **ARTICLE UY8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sans objet.

## **ARTICLE UY9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximum est fixée à 50% pour les bâtiments industriels.

## **ARTICLE UY10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'activité est limitée à 9 mètres au faîtage, sauf si des éléments techniques l'exigent (exemple : cheminée).

La hauteur des constructions à usage d'habitation (logement de fonction ou de gardiennage) ne peut excéder 7 mètres mesurés à l'égout des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

## **ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR**

*A consulter en annexe : les prescriptions afférentes au bâti ancien et contemporain (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).*

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par "leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales." (article R.111-21 du code de l'urbanisme).

## **ARTICLE UY12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Il doit être prévu :

- pour les constructions à usage d'habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement à aménager sur la propriété.

- pour les constructions à usage d'activité (industriels, artisanaux, commerciaux ou tertiaires) : 1 place de stationnement par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

Au nombre obtenu, il convient d'ajouter les emplacements nécessaires au stationnement, chargement et déchargement des camions et véhicules utilitaires desservant le terrain.

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

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE UY13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

Les espaces libres de toute construction, les délaissés et les abords, les marges de reculement doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement seront plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UY14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en zone UY.

## TITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme, en raison de la structure foncière d'une part, et de l'éloignement des équipements d'autre part. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par procédure de modification ou de révision du P.L.U.

Dans cette zone, seules les constructions liées au service public peuvent être modifiées.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### Rappels :

Sont soumis à l'autorisation :

L'édification des clôtures

Les installations et travaux divers (Art.R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

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

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles soumises à conditions particulières à l'article 2AU2.

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

Les constructions, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances, notamment sonores pour le voisinage, sont autorisées à la seule condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole de la zone, sous réserve que l'agriculture soit l'activité principale de l'exploitant.

Les constructions liées au service public sont autorisées.

## **SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

### **ARTICLE 2UA 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans l'objet.

### **ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.



### **ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Sans l'objet.

### **ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT**

Sans l'objet.

### **ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Sans objet.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans l'objet.

## TITRE IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

## **CARACTERES DE LA ZONE**

Les zones agricoles ont pour vocation d'accueillir les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

## **SECTION I – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (exception faite des clôtures agricoles).

Les installations et travaux divers sont soumis à la déclaration prévue aux articles R.442 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE A1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les types d'occupations ou d'utilisations suivants sont interdits :

- les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- les installations classées sauf sous les conditions émises à l'article A2
- l'exploitation de carrières
- l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL) et les habitations légères de loisirs.

Lorsque les constructions sont situées dans des zones susceptibles d'être submergées lors des crues de la Garonne (zone rouge du PPRI) : Toute construction nouvelle et apport de population sont interdits, comme précisé dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé par arrêté préfectoral du 17 décembre 2001.

## **ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS**

Ne sont admis sous condition que, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances, notamment sonores pour le voisinage :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à l'activité agricole.
- Les constructions à la seule condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole.
- La transformation en habitation des anciens bâtiments agricoles préalablement désignés (cf zonage) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ceci ne compromet pas l'exploitation agricole.
- Les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées directement liées aux exploitations agricoles de la zone, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement.
- L'aménagement, la restauration, ou l'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'il s'agit d'y implanter des équipements compatibles avec la vocation de la zone et qui sont juridiquement liés à l'exploitation agricole (gîtes ruraux ...) à condition qu'il s'agisse d'une activité complémentaire.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2m. de dénivelé à condition qu'ils correspondent à une mise en valeur agricole et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- Lorsque les constructions sont situées dans les zones de bruit figurant au plan, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolation des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A3 – ACCES - VOIRIE**

#### **ACCES**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4m. ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

L'aménagement des accès et leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

## VOIRIE

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route, est obligatoire.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

Dans tous les cas, les accès des voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 mètres de part et d'autre de l'axe à partir d'un point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la chaussée.

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

### EAU

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

A défaut de ce dernier, l'alimentation en eau potable pourra être amenée par captage, forage ou puits particuliers, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, après l'avis de l'autorité sanitaire.

### ASSAINISSEMENT

#### a) Eaux usées :

Les constructions ou installations autorisées doivent diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur (voir annexe sanitaire pièce n°7).

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

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve).
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Les rejets sont interdits dans les fossés relevant de la voirie départementale.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les terrains devront avoir une taille suffisante pour permettre un assainissement individuel conforme aux normes en vigueur.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 75 m de la RD 1113 sauf s'il s'agit de bâtiments d'exploitation agricole auquel cas il faudra respecter 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 1113.
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

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

Les constructions doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

Pour la construction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU et notamment dans les hameaux anciens.

Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

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

Les bâtiments non contigus construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres.

### **ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 6 mètres à l'égout du toit et 7,50 mètres au faîtage.

Dans le cas des bâtiments d'exploitation, cette hauteur sera limitée à 10 mètres au faîtage par rapport au niveau moyen de la desserte de ce bâtiment (toit 2 pentes, pente 30 à 37%), sauf si des éléments techniques l'exigent (silos, cuves).

## **ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR**

*A consulter en annexe : les prescriptions afférentes au bâti ancien et contemporain (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).*

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par "leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales." (article R.111-21 du code de l'urbanisme).

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La pente des toitures n'excèdera pas 37%. Toutefois, en vue de l'utilisation de l'énergie solaire, des pentes plus importantes pourront être admises.

## **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A13 – ESPACES LIBRE – PLANTATIONS**

Des plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La plantation de 3 arbres de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de plancher construit sera exigée.

Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse non caduque.

Il peut en outre être imposé la plantation d'un écran végétal de manière à dissimuler la construction.

Les haies seront plantées d'espèces variées d'arbres, d'arbustes et de fleurs de la région.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



# TITRE V

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

## **CARACTERES DE LA ZONE**

Les zones naturelles ou forestières, équipées ou non, comprennent les secteurs de la commune 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 (c'est le cas de la ligne de crête vers le plateau de l'Entre Deux Mers au nord de la commune), historique ou écologique, soit de l'existence de boisements, soit de leur caractère d'espaces naturels (talus enherbé de la voie ferrée).

## **SECTION I – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### Rappels :

Sont soumis à déclaration :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (exception faite des clôtures agricoles).

Les installations et travaux divers sont soumis à la déclaration prévue aux articles R.442 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Toutefois, en zone agricole, huit catégories de coupes et abattages sont dispensées d'autorisation (cf arrêté préfectoral du 13 juillet 1978).

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver figurant au plan.

## **ARTICLE N1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites tous les types d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- Les constructions à usage d'habitation, commercial, artisanal ou industriel
- Les installations classées
- Le stationnement des caravanes isolées, s'il doit durer plus de 3 mois.

Lorsque les constructions sont situées dans des zones susceptibles d'être submergées lors des crues de la Garonne (zone rouge du PPRI) : Toute construction nouvelle et apport de population sont interdits, comme précisé dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé par arrêté préfectoral du 17 décembre 2001.

## **ARTICLE N2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admis sous conditions, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances, notamment sonores pour le voisinage :

- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires à la protection civile ou à la réalisation des réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone, ou nécessaire à la mise en valeur ou à la protection des sites.
- L'aménagement des constructions d'habitation existantes ainsi que leur extension jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de SHON maximum.
- L'extension des activités industrielles et artisanales à concurrence de 50% de l'existant.
- Le changement d'affectation des bâtisses existantes en vue de la création de gîtes ruraux dans l'enveloppe des bâtiments existants.
- Les annexes d'une surface maximale de 30 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE**

#### ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4m. ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

L'aménagement des accès et leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

#### VOIRIE

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route, est obligatoire.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

Dans tous les cas, les accès des voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 mètres de part et d'autre de l'axe à partir d'un point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la chaussée.

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

#### EAU

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

A défaut de ce dernier, l'alimentation en eau potable pourra être amenée par captage, forage ou puits particuliers, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, après l'avis de l'autorité sanitaire.

## ASSAINISSEMENT

### a) Eaux usées :

Les constructions ou installations autorisées doivent éliminer leurs eaux et matières usées conformément aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement et les diriger sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. Annexes Sanitaires).

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve)
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation)

### b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une taille suffisante pour permettre un assainissement individuel correct.

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

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Conformément à la délibération du Conseil Général du 18 Décembre 1991, les dispositions suivantes relatives à l'implantation des constructions le long des emprises publiques du département, hors agglomération, sont à respecter :

## ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU et notamment dans les hameaux existants.
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

## **ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les bâtiments sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 6 mètres.

## **ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage agricole sera au maximum de 10 mètres au faîtage, sauf caractéristiques techniques particulières.

## **ARTICLE N11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*A consulter en annexe : les prescriptions afférentes au bâti ancien et contemporain (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).*

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales (article R.111-21 du code de l'urbanisme).

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La pente des toitures n'excèdera pas 37%. Toutefois, en vue de l'utilisation de l'énergie solaire, des pentes plus importantes pourront être admises.

## **ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La plantation de 3 arbres de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de plancher construit sera exigée.

Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse non caduque.

Il peut en outre être imposé la plantation d'un écran végétal de manière à dissimuler la construction.

Les haies seront plantées d'espèces variées d'arbres, d'arbustes et de fleurs de la région.

### **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés (berges du Loup et du Médier) figurant au plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

En conséquence ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les dispositions fixées par l'article L 130-2 du code de l'urbanisme.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.