

COMMUNE D'AUBIE ET ESPESSAS
REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SOMMAIRE

TITRE I	2
DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
CHAPITRE I : ZONE UA	5
CHAPITRE II : ZONE UB	15
CHAPITRE III : ZONE UC	25
TITRE III	33
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	33
CHAPITRE V : ZONE 1AU	33
CHAPITRE VI : ZONE 2AU	48
TITRE IV	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	50
CHAPITRE VII : ZONE A	50
TITRE V	56
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	56
CHAPITRE VIII : ZONE N	56

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de AUBIE-ET-ESPESSAS.

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.111-3 – 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 ou 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 caractères urbains. 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 UC.

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, urbanisation qui peut être immédiate.

- Chapitre V: Les dispositions applicables à la zone 1AU comportent les secteurs 1AUa , 1Aub, 1AUc, qui représentent des configurations différentes de tissus urbains, définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

- Chapitre VI : 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 VII : 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. Elles comprennent aussi les parcelles bâties isolées, dont les bâtiments ont un usage non agricole.

- Chapitre VIII : 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, recensés dans le document n°5 du présent P.L.U. et auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123-9 et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.
- les secteurs de carrières souterraines abandonnées, identifiées comme facteur d'existence de risques naturels, justifiant l'interdiction des constructions et installations de toute nature, conformément à l'article R 123-11b) du Code de l'Urbanisme.
- Les sites archéologiques sensibles, conformément à l'article R 111-3-2 et à l'article 9 du Porter à connaissance de l'Etat.

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. 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...), 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.

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.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : ZONE UA

CARACTERES DE LA ZONE

La zone UA correspond aux centres anciens d'Aubie et de Espessas où les constructions sont édifiées en ordre continu ou semi-continu et dont il convient de préserver l'ordonnement et le caractère architectural.

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.

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les lotissements à usage d'activité et industriel
- les constructions à usage d'habitat léger et de loisir,
- les constructions à usage industriel,
- les dépôts de véhicules,
- le stationnement pendant plus de trois mois sur un même terrain de 1 à 5 caravanes,
- les terrains de camping et caravaning,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à des impératifs techniques.
- les carrières et les gravières.

Toute construction est interdite au niveau des carrières souterraines abandonnées repérées dans le plan de zonage.

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

Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage sont admises, à conditions qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire de la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

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 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 11m, ni passage sous porche inférieur à 3.50 m de hauteur, et largeur minimum 3.50 m).

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.

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.

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UA4 – 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, selon les cas 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 raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions 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 pièce n°7*).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

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).

En tout état de cause tout lotissement ou groupement d'habitations > 5 lots devra faire l'objet de l'exécution d'une étude hydrogéologique préalable à seule fin d'autoriser le principe de l'assainissement individuel transitoire.

Pour tout lotissement ou groupes d'habitation il doit être prévu un réseau d'assainissement en attente, à raccorder au réseau collectif dès réalisation de celui-ci.

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.

RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) devront être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

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

Pour tout lotissement ou groupes d'habitations de plus de 20 foyers il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence, ou, tout du moins, de réaliser la partie génie civil de ce réseau. Cette disposition est obligatoire lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement de tout lotissement ou groupe d'habitations.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières pour des motifs d'urbanisme, mais il faut que les prescriptions sanitaires figurant dans les annexes sanitaires (pièce n°7) demeurent applicables.

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

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édiflée 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 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.
- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension, de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.

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

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en contiguïté avec une seule limite séparative (dans ce cas le côté non contiguë devra être distant d'au moins 3 mètres de la limite séparative).
- soit en contiguïté sur les 2 limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de l'unité foncière.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CONDITIONS DE MESURE :

La hauteur absolue est calculée à l'égout des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

HAUTEUR ABSOLUE.

La hauteur absolue ne peut excéder 6 m (soit R+ 1) et 7,50 mètres au faîtage, toutefois cette hauteur peut être dépassée pour les équipements d'infrastructure des ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

ARTICLE UA11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

MATERIAUX DES PAROIS EXTERIEURES AUTORISEES

a) Matériaux porteurs :

- Pierre apparente, parpaing de brique / ciment, béton, bois, fer.

b) Matériaux de revêtement :

- les enduits monocouche et enduits à la chaux – lambris de bois – matériaux divers en plaque à l'exclusion des panneaux de fibrociment et d'aggloméré de bois.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisés sera limité à deux.

Les imitations de matériaux ne sont pas autorisées.

ASPECT DES MATERIAUX UTILISES

Béton : il sera brut de décoffrage ou peint dans la mesure où sont utilisés des tons sable ou ocre.

Pierre apparente : naturelle

Bois : pourront recevoir une protection non opaque de type vernis ou être teintées au Bondex ou similaire.

Ils pourront être peints dans les tons suivants : bleu marine, ocre rouge, marron foncé, vert foncé, gris clair ou blanc.

Pour une même construction le nombre des couleurs est limité à deux :

- soit complémentaire
- soit dans la même teinte.

Enduits : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc sable claire) s'ils sont peints ils le seront dans les tons indiqués pour le béton.

Les murs en pierre de moellons seront revêtus d'un enduit à la chaux.

Métal : les ouvrages métalliques pourront être laissés dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les couleurs autorisées pour le bois.

PVC : mêmes couleurs que celles utilisées pour le bois.

TOITURES : MATERIAUX – ASPECT

Les toitures seront de tuiles canal ou similaire de teinte claire : le rouge vif et le noir ne sont pas autorisés.

La pente des toitures n'excèdera pas 35 % .

Toutefois, en vue de l'utilisation de l'énergie solaire, des pentes plus importantes pourront être admises.

Dans certains cas, l'ardoise sera autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériau.

OUVRAGES DIVERS

Sont autorisés :

- les éléments préfabriqués de béton inscrits dans une structure porteuse. Leur aspect devra correspondre aux caractéristiques préconisées en B.
- les dalles de mignonnettes – cailloux lavés
- les protections métalliques de formes simples et traditionnelles.

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.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation collective :

Une place de stationnement par logement

- pour les constructions à usage d'habitations individuelles :

Une place de stationnement par logement doit être aménagées sur la propriété

-pour les constructions à usage de bureaux :

Une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre

- pour les établissements industriels :

Une place de stationnement par 60 m² de la surface hors œuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

- pour les établissements commerciaux :

Surface affectée au parking au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre du bâtiment ; au-delà de 250 m² de surface de vente, une étude particulière devra être produite.

- hôtels et restaurants :

Une place par chambre

Une place par 10 m² de salle de restaurant

- Bâtiments publics, salles de spectacles et de réunions :

à déterminer selon la capacité d'accueil.

Ces règles générales ne s'appliquent qu'à partir d'une certaine importance :

- bureaux de plus de 60 m²

- commerces de plus de 100 m²
- hôtels de plus de 8 chambres
- restaurant de plus de 30 m² de plancher public.

Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur la parcelle considérée, il pourra être exigé du constructeur soit, en compensation, de réaliser ou de participer à la réalisation d'emplacements.

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.

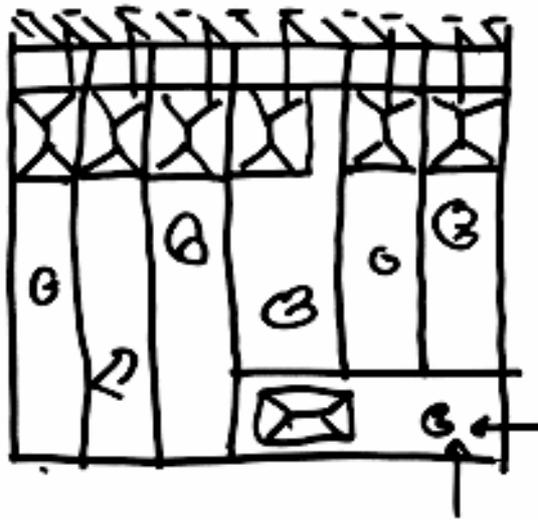
Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 25 m² doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre à haute tige pour 4 emplacements.

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.

Zones UA : exemple n°1



Mitoyenneté et Semi-mitoyenneté

Retrait 5 mètres à l'alignement sur rue

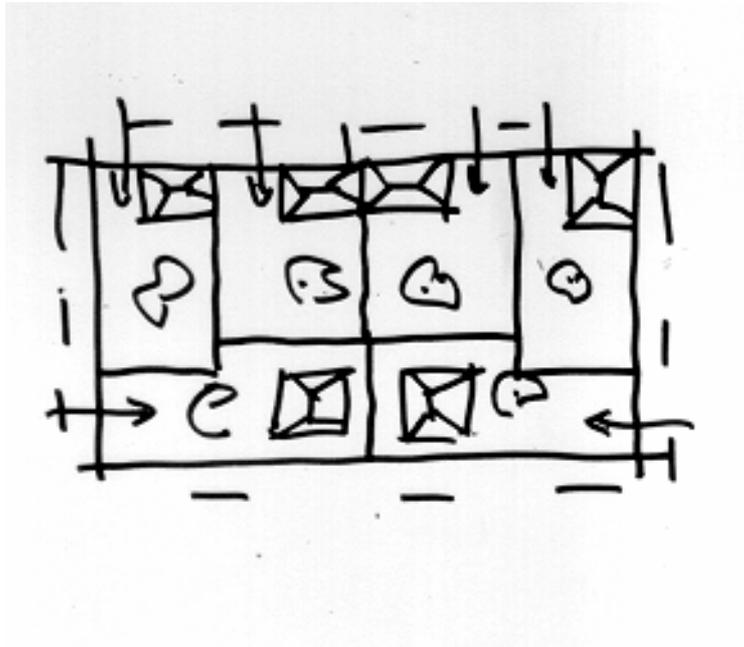
Retrait 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Plain pied / R+1

COS non fixé

Emprise au sol : 50% maximum

Zones UA : exemple n°2



Semi-mitoyenneté et pavillonnaire

Alignement sur rue

Retrait 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Plain pied / R+1

COS non fixé

Emprise au sol : 50% maximum

CHAPITRE II : ZONE UB

CARACTERES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat de densité moyenne.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION 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 dans les espaces non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Les types d'occupation suivants sont interdits :

- les installations classées ne satisfaisant pas aux conditions énoncées à l'article UB2.
- les terrains de camping, de stationnement de caravanes et le stationnement des caravanes isolées.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les entrepôts commerciaux
- les constructions à usage industriel
- les dépôts de ferrailles et vieux véhicules
- les affouillements et exhaussement du sol, non liés à des impératifs techniques

Toute construction est interdite au niveau des carrières souterraines abandonnées repérées dans le plan de zonage.

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

Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage sont autorisées, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

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 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 11m, ni passage sous porche inférieur à 3.50 m de hauteur, et largeur minimum 3.50 m).

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.

VOIRIE

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINI. DE CHAUSSEE	LARGEUR MINI PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5 mètres	8 mètres
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique.	3,5 mètres	6 mètres

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

ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

b) eaux usées.

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques techniques.

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

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions 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 pièce n°7*).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

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).

En tout état de cause tout lotissement ou groupement d'habitations > 5 lots devra faire l'objet de l'exécution d'une étude hydrogéologique préalable à seule fin d'autoriser le principe de l'assainissement individuel transitoire.

Pour tout lotissement ou groupes d'habitation il doit être prévu un réseau d'assainissement en attente, à raccorder au réseau collectif dès réalisation de celui-ci.

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.

ELECTRICITE, TELEPHONE, RADIODIFFUSION SONORE ET VISUELLE.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radio-diffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente.

La réalisation d'un réseau communautaire de radiodiffusion sonore et visuelle sera prévue conformément au décret 77.1098 du 22 septembre 1977, tout du moins pour la partie génie civil.

ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières pour des motifs d'urbanisme, mais il faut que les prescriptions sanitaires figurant dans les annexes sanitaires (pièce n°7) demeurent applicables.

De plus, en l'absence d'assainissement collectif la superficie minimale requise pour la construction d'une habitation nouvelle est de 800 m².

Cette disposition ne s'applique pas aux postes de transformation et de distribution d'énergie.

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

Les constructions pourront être implantées :

- soit à l'alignement (quand elles jouxtent des constructions déjà implantées de cette manière)
- soit en recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et 5 mètres par rapport à l'axe des voies communales.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en contiguïté avec une seule limite séparative (dans ce cas le côté non contiguë devra être distant d'au moins 3 mètres de la limite séparative).
- soit en contiguïté sur les 2 limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une à l'autre soit au moins égale à la hauteur de la plus élevée d'entre elles. La distance est réduite de moitié pour les constructions en vis à vis qui ne comportent pas de pièces habitables (ateliers et bureaux sont assimilés aux pièces habitables). En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CONDITIONS DE MESURE

La hauteur absolue est calculée à l'égout des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 7,50 mètres au faîtage (soit R+ 1).

Cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR

MATERIAUX DES PAROIS EXTERIEURES AUTORISEES

a) Matériaux porteurs :

- Pierre apparente, parpaing de brique / ciment, béton, bois, fer.

b) Matériaux de revêtement :

- les enduits monocouche et enduits à la chaux – lambris de bois – matériaux divers en plaque à l'exclusion des panneaux de fibrociment et d'aggloméré de bois.

- les murs en pierre de moellons seront revêtus d'un enduit à la chaux.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisés sera limité à deux.

Les imitations de matériaux ne sont pas autorisées.

ASPECT DES MATERIAUX UTILISES

Béton : il sera brut de décoffrage ou peint dans la mesure où sont utilisés des tons sable ou ocre.

Pierre apparente : naturelle

Bois : pourront recevoir une protection non opaque de type vernis ou être teintées au Bondex ou similaire.

Ils pourront être peints dans les tons suivants : bleu marine, ocre rouge, marron foncé, vert foncé, gris clair ou blanc.

Pour une même construction le nombre des couleurs est limité à deux :

- soit complémentaire
- soit dans la même teinte.

Enduits : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc sable claire) s'ils sont peints ils le seront dans les tons indiqués pour le béton.

Les murs en pierre de moellons seront revêtus d'un enduit à la chaux.

Métal : les ouvrages métalliques pourront être laissés dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les couleurs autorisées pour le bois.

PVC : mêmes couleurs que celles utilisées pour le bois.

TOITURES : MATERIAUX – ASPECT

Les toitures seront de tuiles canal ou similaire de teinte claire : le rouge vif et le noir ne sont pas autorisés.

La pente des toitures n'excèdera pas 35 % .

Toutefois, en vue de l'utilisation de l'énergie solaire, des pentes plus importantes pourront être admises.

Dans certains cas, l'ardoise sera autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériau.

OUVRAGES DIVERS

Sont autorisés :

- les éléments préfabriqués de béton inscrits dans une structure porteuse. Leur aspect devra correspondre aux caractéristiques préconisées en B.

- les dalles de mignonnettes – cailloux lavés

- les protections métalliques de formes simples et traditionnelles.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation collective :

Une place et demie de stationnement par logement

- pour les constructions à usage d'habitations individuelles :

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété

-pour les constructions à usage de bureaux :

Une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre

- pour les établissements industriels :

Une place de stationnement par 60 m² de la surface hors œuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

- pour les établissements commerciaux :

Surface affectée au parking au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre du bâtiment ; au-delà de 250 m² de surface de vente, une étude particulière devra être produite.

- hôtels et restaurants :

Une place par chambre

Une place par 10 m² de salle de restaurant

- Bâtiments publics, salles de spectacles et de réunions :

À déterminer selon la capacité d'accueil.

Ces règles générales ne s'appliquent qu'à partir d'une certaine importance :

- bureaux de plus de 60 m²

- commerces de plus de 100 m²

- hôtels de plus de 8 chambres

- restaurant de plus de 30 m² de plancher public.

Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur la parcelle considérée, il pourra être exigé du constructeur soit, en compensation, de réaliser ou de participer à la réalisation d'emplacements.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Tout lotissement de plus d'un hectare devra comporter au moins 10 % d'espaces verts ou d'espaces publics de qualité paysagère affirmée répartis, en mail, en square, places....

De plus une plantation minimum de deux arbres de hauteurs tiges pour 100 m² de plancher construit sera exigée.

Tous les espaces libres (parking – aires de jeux – circulation) devront être aménagés. Ces aménagements devront faire appel largement aux plantations à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

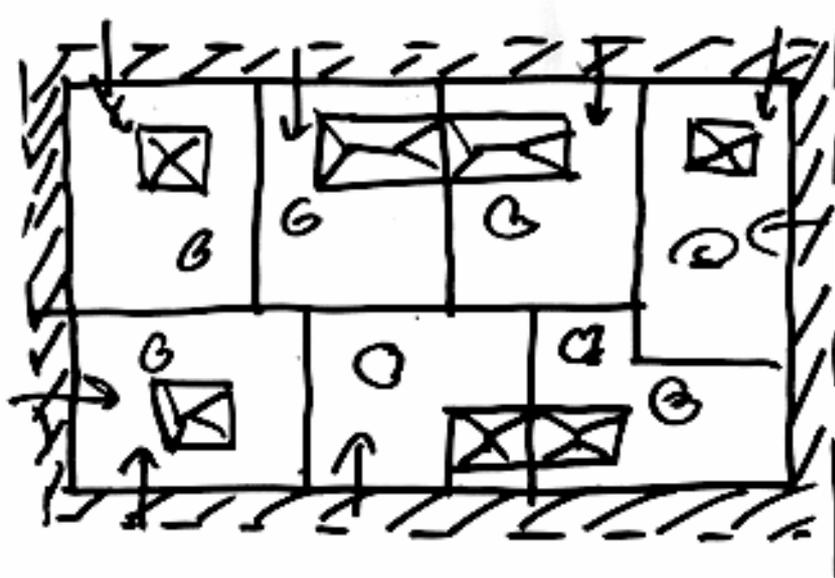
Les abattages d'arbres, sauf ceux indispensables aux constructions, sont interdits sans autorisation municipale.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En UB le C.O.S. est fixé à 0.60

Zones UB : exemple n°1



Semi-mitoyenneté et pavillonnaire

Alignement sur rue (quand immeubles déjà existants) / Recul minimum 10 mètres routes départementales /
Recul minimum 5 mètres voies communales

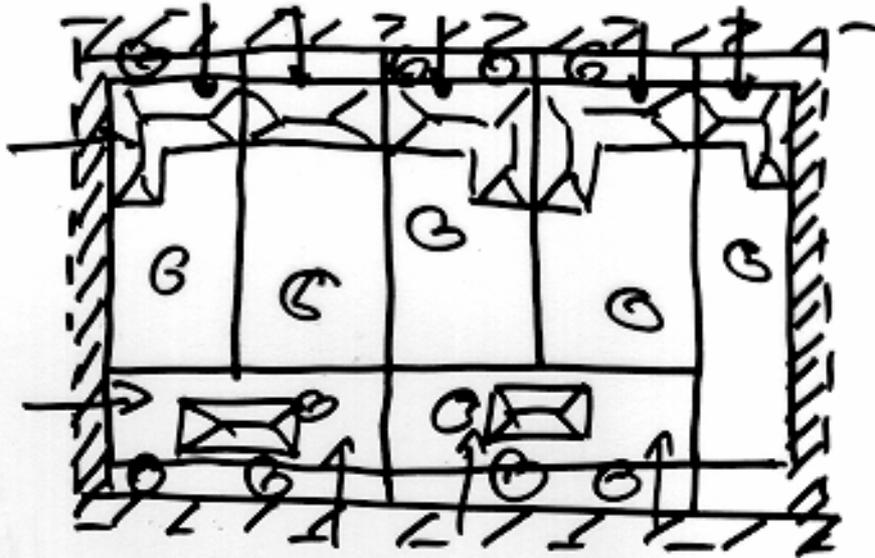
Semi mitoyenneté : Retrait 3 mètres par rapport aux limites séparatives /
Pavillonnaire : retrait 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Plain pied / R+1

COS 0,6

Emprise au sol : 30% maximum

Zones UB : exemple n°2



Mitoyenneté et pavillonnaire

Alignement sur rue (*quand immeubles déjà existants*) / Recul minimum 10 mètres routes départementales /
Recul minimum 5 mètres voies communales

Pavillonnaire : retrait 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Plain pied / R+1

COS 0,6

Emprise au sol : 30% maximum

CHAPITRE III : ZONE UC

CARACTERES DE LA ZONE

Cette zone d'habitat de densité faible correspond à l'extension pavillonnaire de la commune en périphérie des bourgs et des anciens hameaux.

Un zonage UCa est défini, et concerne les parcelles en contrebas des voies d'accès (cuvettes) présentant un risque potentiel d'inondation. A l'exception des articles concernant en propre les zones UCa, chaque article du présent chapitre s'applique indifféremment à l'ensemble de la zone UC comme aux zones UCa.

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 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.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les types d'occupation suivants sont interdits :

- les terrains de camping, de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de vieux véhicules,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.

Toute construction est interdite au niveau des carrières souterraines abandonnées repérées dans le plan de zonage.

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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.

Dans les zones UCa, pour toute parcelle située en contrebas de la voie publique, et pour éviter tout risque d'inondation, toute construction à usage d'habitation ou à vocation économique doit être surélevée par rapport au niveau naturel.

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

ARTICLE UC3 – 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 11m, ni passage sous porche inférieur à 3.50 m de hauteur, et largeur minimum 3.50 m).

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.

VOIRIE

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINI. DE CHAUSSEE	LARGEUR MINI PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5 mètres	8 mètres
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique.	3.5 mètres	6 mètres

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 sera 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 de 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 de l'accès, à partir d'un point de cet axe à 3 mètres en retrait de la chaussée.

ARTICLE UC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, et être munie 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 raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions 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 pièce n°7*).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

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).

En tout état de cause tout lotissement ou groupement d'habitations > 5 lots devra faire l'objet de l'exécution d'une étude hydrogéologique préalable à seule fin d'autoriser le principe de l'assainissement individuel transitoire.

Pour tout lotissement ou groupes d'habitation il doit être prévu un réseau d'assainissement en attente, à raccorder au réseau collectif dès réalisation de celui-ci.

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.

ELECTRICITE, TELEPHONE, RADIODIFFUSION SONORE ET VISUELLE.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radio-diffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, autant que faire se peut, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente.

La réalisation d'un réseau communautaire de radiodiffusion sonore et visuelle sera prévue conformément au décret 77.1098 du 22 septembre 1977.

ARTICLE UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières pour des motifs d'urbanisme, mais il faut que les prescriptions sanitaires figurant dans les annexes sanitaires (pièce n°7) demeurent applicables.

Pour être constructible, un terrain devra permettre l'inscription d'un cercle de 20 m de diamètre avec accès suffisant à la voie publique. De plus, en l'absence d'assainissement collectif la superficie minimale requise pour la construction d'une habitation nouvelle est de 800 m².

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement (quand elles jouxtent des constructions déjà implantées de cette manière)
- soit en recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et 5 mètres par rapport à l'axe des voies communales.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en contiguïté avec une seule limite séparative (dans ce cas le côté non contiguë devra être distant d'au moins 3 mètres de la limite séparative).
- soit en contiguïté sur les 2 limites séparatives.
- soit en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de 3 mètres par rapport à ces limites.

ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES OU SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës (qui ne sont pas des annexes) devront être distantes les une des autres d'au moins 6 mètres.

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UC10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 6 mètres l'égout du toit et 7,50 mètres au faîtage (R+1).

Cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

Une attention particulière doit être portée à l'aspect des clôtures et des constructions annexes telles que garages, abris de jardin, etc.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation collective :
une place et demie de stationnement par logement

- pour les constructions à usage d'habitations individuelles :
Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété

-pour les constructions à usage de bureaux :
Une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre

- pour les établissements commerciaux :

Surface affectée au parking au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre du bâtiment ; au-delà de 250 m² de surface de vente, une étude particulière devra être produite.

- hôtels et restaurants :

Une place par chambre

Une place par 10 m² de salle de restaurant

- Bâtiments publics, salles de spectacles et de réunions :

À déterminer selon la capacité d'accueil.

Ces règles générales ne s'appliquent qu'à partir d'une certaine importance :

- bureaux de plus de 60 m²

- commerces de plus de 100 m²

- hôtels de plus de 8 chambres

- restaurant de plus de 30 m² de plancher public.

Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur la parcelle considérée, il pourra être exigé du constructeur soit, en compensation, de réaliser ou de participer à la réalisation d'emplacements privés ou collectifs, soit de reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Tout lotissement de plus d'un hectare devra comporter au moins 15 % d'espaces verts ou d'espaces publics de qualité paysagère affirmée répartis, en mail, en square, places....dont 10 % d'un seul tenant.

Cette proportion sera portée à 30 % dont 10 % d'un seul tenant pour les ensembles d'habitations groupées en grappe ou en bande.

De plus, une plantation minimum de deux arbres de haute tige pour 100 m² de plancher construit sera exigée.

Tous les espaces libres (parkings – aires de jeux – circulation) devront être aménagés. Ces aménagements devront faire appel largement aux plantations à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

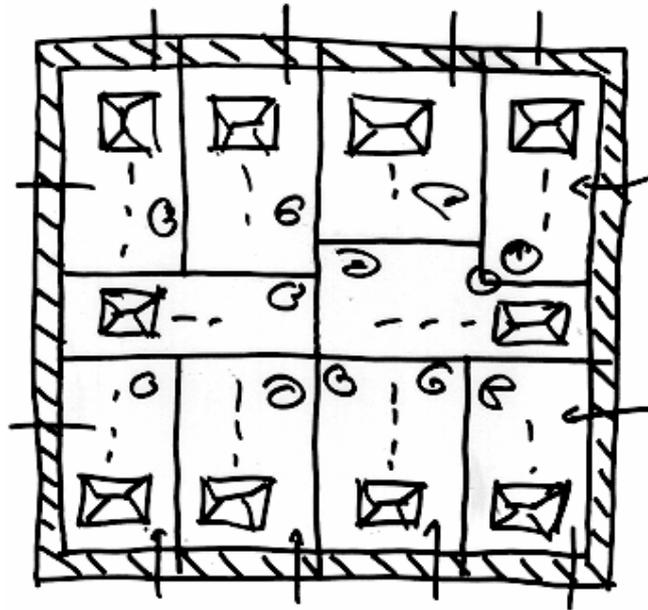
Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

0,40 lorsque les constructions principales sont implantées en ordre continu ou semi-continu,

0,20 lorsque les constructions principales sont implantées en ordre discontinu.

Il est fixé à 0.40 pour les constructions à usage commercial ou artisanal, quelque soit leur mode d'implantation.

Zones UC : exemple



Pavillonnaire

Alignement sur rue (*quand immeubles déjà existants*) / Recul minimum 10 mètres routes départementales /
Recul minimum 5 mètres voies communales

Retrait 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

Plain pied / R+1

COS 0,2

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE V : ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Elle comprend les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, urbanisation qui peut être immédiate. Cette urbanisation se fera sous forme de lotissement à usage d'habitation. Les services et commerces y sont également autorisés.

La zone 1AU comprend trois secteurs :

Le secteur 1AUa, qui correspond à la zone A du P.A.D.D. (centralité et densité). Ce secteur se situe à proximité immédiate du bourg d'Aubie et en front bâti le long de certaines voies.

Le secteur 1AUb, qui correspond à la zone B du P.A.D.D. (zone résidentielle tampon). Il s'agit des lieux-dits Bouchon, Gazillon et Pine.

Le secteur 1AUc. Cette zone se situe aux marges de la centralité définie dans le P.A.D.D. Il s'agit d'une urbanisation résiduelle permettant la mixité fonctionnelle. Il s'agit des lieux-dits Bouchon, Gazillon.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Rappels :

Sont soumis à la déclaration :

L'édification des clôtures,

Les installations et travaux divers Art. R.443.1 et suivants du code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les types d'occupation suivants sont interdits :

Les constructions isolées à usage d'habitations, de commerce ou de bureau

Les établissements industriels classés ou non

L'aménagement de terrains de camping – caravaning

L'ouverture et l'exploitation de carrières

Les installations et travaux divers prévus aux articles R.422.1 et suivant du Code de l'Urbanisme

Les dépôts de vieux véhicules.

Toutes les autres occupations ou utilisation du sol sont interdites, autres que les constructions liées au service public ou l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existant avant la publication du P.L.U. et ce dans la limite de 250 m² de SHON totale.

Toute construction est interdite au niveau des carrières souterraines abandonnées repérées dans le plan de zonage.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les lotissements à usage d'habitation et les groupements d'habitations à condition que :
 - . Le programme et l'organisation de ces opérations soient établis conjointement avec la commune et ses services conseillers,
 - . Ces opérations soient immédiatement raccordables aux divers réseaux communaux dès réalisations de ces derniers,
 - . Les équipements internes à l'opération, et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire,
- les constructions à usage d'habitation, hôtelières, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux ou de services sont autorisés sous réserve qu'elles se situent à l'intérieur d'une des opérations précipitées.
- les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à conditions qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire de la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

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

ARTICLE 1AU3 – 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 par 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 m, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur, et 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 envisagés et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

En outre dans la zone 1AUa , lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies, les accès doivent, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation automobile.

Tout accès automobile individuel sur la RD 10 et la future déviation départementale est interdit. Une voie de desserte commune à tout groupe d'immeubles doit être aménagée.

VOIRIE

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

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINI. DE CHAUSSEE	LARGEUR MINI PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5 mètres	8 mètres
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique.	3.5 mètres	6 mètres

D'une manière générale :

L'ouverture d'une voie privée carrossable sera 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 de voies nouvelles ou les voies existantes doivent être aménagées de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de La chaussée.

Les systèmes de fonctionnement en voies de dessertes sans issue (raquette) des lotissements ou groupes d'habitations sont à éviter autant que possible afin de créer des liaisons entre les quartiers.

En cas d'impossibilité :

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.

ARTICLE 1AU4 – DESSERTTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, et être munie 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 raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions 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 pièce n°7*).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

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).

En tout état de cause tout lotissement ou groupement d'habitations > 5 lots devra faire l'objet de l'exécution d'une étude hydrogéologique préalable à seule fin d'autoriser le principe de l'assainissement individuel transitoire.

Pour tout lotissement ou groupes d'habitation il doit être prévu un réseau d'assainissement en attente, à raccorder au réseau collectif dès réalisation de celui-ci.

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.

ELECTRICITE, TELEPHONE, RADIODIFFUSION SONORE ET VISUELLE

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques téléphoniques, radio – diffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en

souterrains ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente.

La réalisation d'un réseau communautaire de radiodiffusion sonore et visuelle sera prévue conformément au décret 77.1098 du 22 Septembre 1997.

Dans les zones 1AU, pour tout lotissement ou groupes d'habitations de plus de 20 foyers il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence, ou, tout du moins, de réaliser la partie génie civil de ce réseau.

Cette disposition est obligatoire lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement de tout lotissement ou groupe d'habitations.

ARTICLES 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières pour des motifs d'urbanisme, mais il faut que les prescriptions sanitaires figurant dans les annexes sanitaires (pièce n°7) demeurent applicables.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées selon les reculs suivants :

Dispositifs applicables à la zone 1AUa :

- 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 comprise de 5 mètres 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.

- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension, de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.

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

Dispositifs applicables aux zones 1AUb et 1AUc :

- soit à l'alignement,
 - soit avec un retrait minimum de 5 mètres.
- Concernant les voies départementales, le retrait est porté à 10 mètres.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en contiguïté avec une seule limite séparative (dans ce cas le côté non contiguë devra être distant d'au moins 3 mètres de la limite séparative) en zone 1AUa et 1 AUb.
- soit en contiguïté sur les 2 limites séparatives en zone 1AUa et 1 AUb.
- soit en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de 3 mètres par rapport à ces limites, en zone 1AUb et 1 AUc.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes de transformation et de distribution d'énergie.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Cet article est sans objet **en zone 1AUa.**

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la plus haute d'entre elles avec un minimum de 4 mètres **en zone 1AUb** et 6 mètres **en zone 1AUc.**

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

En zone 1AUa l'emprise est limitée à 50 % de l'unité foncière.

En zone 1AUb l'emprise est limitée à 30 % de l'unité foncière.

En zone 1AUc l'emprise est limitée à 25 % de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR ET CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra dépasser les rez-de-chaussée et un étage (6 m à l'égout du toit, 7,5 m au faîtage)

La hauteur est relevé à partir du niveau du sol avant travaux.

ARTICLE 1AU11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

En zone 1AUa et 1AUb :

MATERIAUX DES PAROIS EXTERIEURES AUTORISEES

a) Matériaux porteurs :

- Pierre apparente, parpaing de brique / ciment, béton, bois, fer.

b) Matériaux de revêtement :

- les enduits monocouche et enduits à la chaux – lambris de bois – matériaux divers en plaque à l'exclusion des panneaux de fibrociment et d'aggloméré de bois.
- les murs en pierre de moellons seront revêtus d'un enduit à la chaux.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisés sera limité à deux.

Les imitations de matériaux ne sont pas autorisés.

ASPECT DES MATERIAUX UTILISES

Béton : il sera brut de décoffrage ou peint dans la mesure où sont utilisés des tons sable ou ocre.

Pierre apparente : naturelle

Bois : pourront recevoir une protection non opaque de type vernis ou être teintées au Bondex ou similaire.

Ils pourront être peints dans les tons suivants : bleu marine, ocre rouge, marron foncé, vert foncé, gris clair ou blanc.

Pour une même construction le nombre des couleurs est limité à deux :

- soit complémentaire
- soit dans la même teinte.

Enduits : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc sable claire) s'ils sont peints ils le seront dans les tons indiqués pour le béton.

Métal : les ouvrages métalliques pourront être laissés dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les couleurs autorisées pour le bois.

PVC : mêmes couleurs que celles utilisées pour le bois.

TOITURES : MATERIAUX – ASPECT

Les toitures seront de tuiles canal ou similaire de teinte claire : le rouge vif et le noir ne sont pas autorisés.

La pente des toitures n'excèdera pas 35 % .

Toutefois, en vue de l'utilisation de l'énergie solaire, des pentes plus importantes pourront être admises.

Dans certains cas, l'ardoise sera autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériau.

OUVRAGES DIVERS

Sont autorisés :

- les éléments préfabriqués de béton inscrits dans une structure porteuse. Leur aspect devra correspondre aux caractéristiques préconisées en B.
- les dalles de mignonnettes – cailloux lavés
- les protections métalliques de formes simples et traditionnelles.

Les éléments architectoniques sont autorisés dans la mesure où ils correspondent aux traditions du pays.

En zone 1AUc :

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

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

Une attention particulière doit être portée à l'aspect des clôtures et des constructions annexes telles que garages, abris de jardin, etc.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions suivantes :

pour les constructions à usage d'habitation collective :

. une place de stationnement par logement en zone 1AUa et une place et demi en zones 1AUb et 1AUc.

pour les constructions à usage d'habitations individuelles :

. une place de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété en zone 1AUa et deux places en zones 1AUb et 1AUc.

pour les constructions à usage de bureaux :

. une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre

- pour les établissements commerciaux :

- surface affectée au parking au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre du bâtiment ; au-delà de 250 m² de surface de vente, une étude particulière devra être produite.

- hôtels et restaurants :

- une place par chambre
- une place par 10 m² de salle de restaurant

Ces règles générales ne s'appliquent qu'à partir d'une certaine importance :

- bureaux de plus de 60 m²
- commerces de plus de 100 m²
- hôtels de plus de 8 chambres
- restaurant de plus de 30 m² de plancher public.

Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur la parcelle considérée, il pourra être exigé du constructeur soit, en compensation, de réaliser ou de participer à la réalisation d'emplacements privés ou collectifs, soit de reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

En zone 1AUa :

- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

- Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 25 m² doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre à haute tige pour 4 emplacements.

En zone 1AUb et 1AUc

Tout lotissement de plus d'un hectare devra comporter :

En zone 1AUb au moins 10 % d'espaces verts ou d'espaces publics de qualité paysagère affirmée répartis, en mail, en square, places....

En zone 1AUc au moins 15 % d'espaces verts ou d'espaces publics de qualité paysagère affirmée répartis, en mail, en square, places....dont 10 % d'un seul tenant.

Cette proportion sera portée à 30 % dont 10 % d'un seul tenant pour les ensembles d'habitations groupées en grappe ou en bande.

De plus une plantation minimum de deux arbres de hauteurs tiges pour 100 m² de plancher construit sera exigée.

Tous les espaces libres (parking – aires de jeux – circulation) devront être aménagés. Ces aménagements devront faire appel largement aux plantations à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

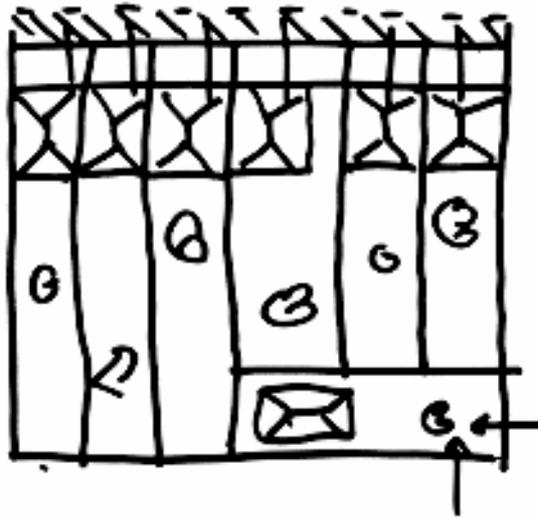
ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S est sans objet **en zone 1AUa**

Le C.O.S. est fixé à 0.60 **en zone 1AUb**

Le C.O.S. est fixé à 0,40 lorsque les constructions principales sont implantées en ordre continu ou semi-continu, de 0,20 lorsque les constructions principales sont implantées en ordre discontinu **en zone 1AUc**.

Zones 1AUa : exemple n°1



Mitoyenneté et Semi-mitoyenneté

Retrait 5 mètres à l'alignement sur rue

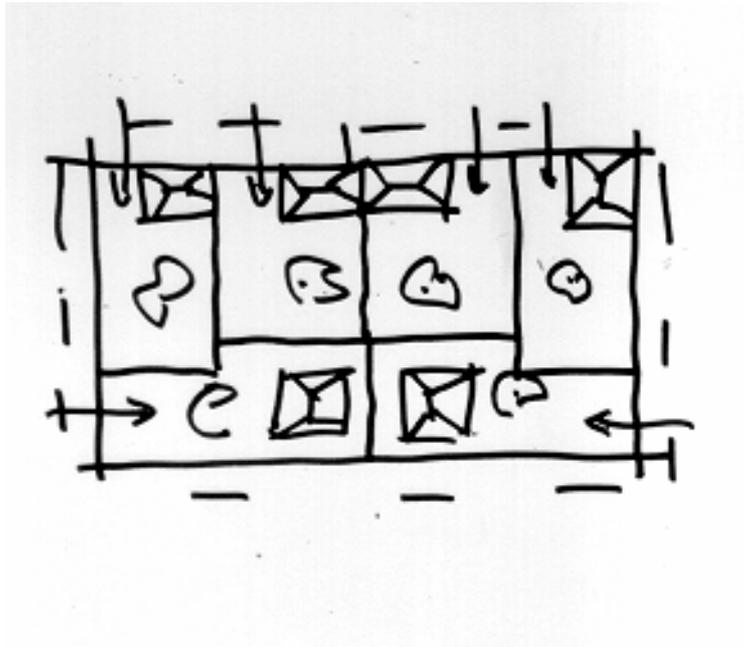
Retrait 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Plain pied / R+1

COS non fixé

Emprise au sol : 50% maximum

Zones 1AUa : exemple n°2



Semi-mitoyenneté et pavillonnaire

Alignement sur rue

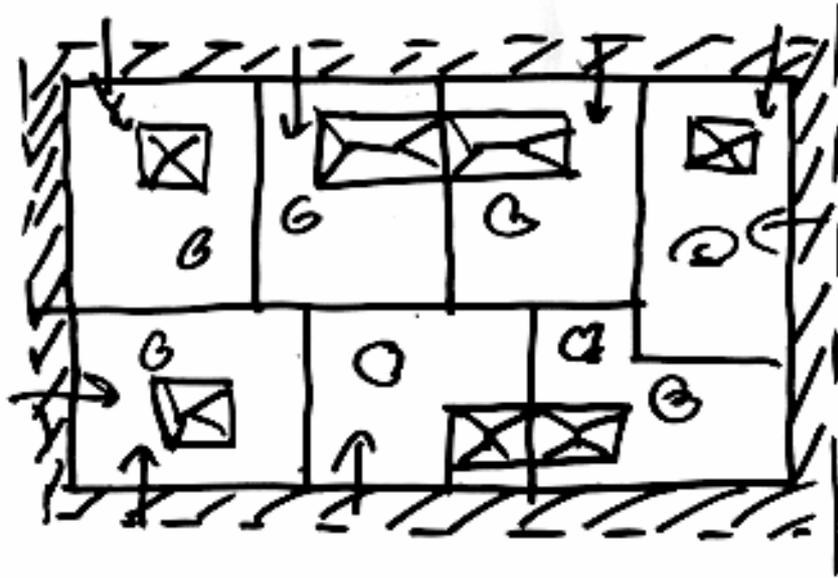
Retrait 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Plain pied / R+1

COS non fixé

Emprise au sol : 50% maximum

Zones 1Aub : exemple n°1



Semi-mitoyenneté et pavillonnaire

Alignement sur rue (quand immeubles déjà existants) / Recul minimum 10 mètres routes départementales /
Recul minimum 5 mètres voies communales

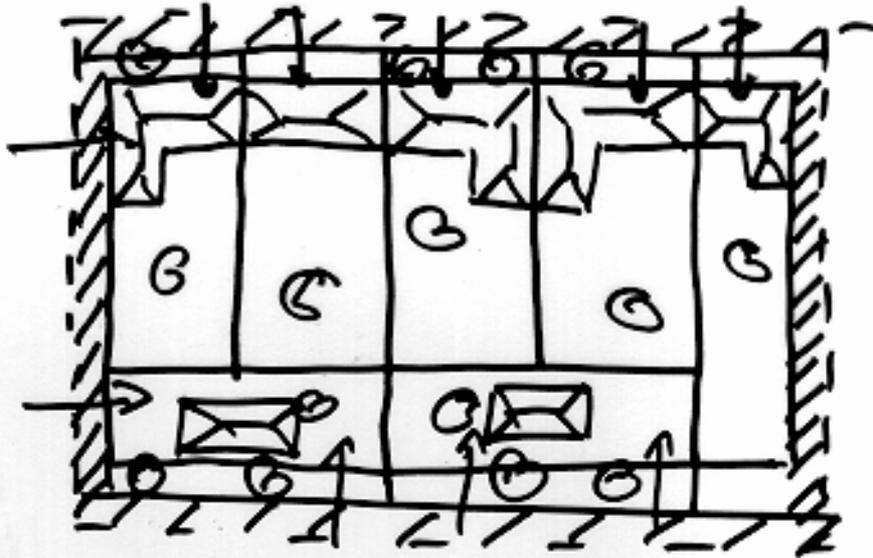
Semi mitoyenneté : Retrait 3 mètres par rapport aux limites séparatives /
Pavillonnaire : retrait 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Plain pied / R+1

COS 0,6

Emprise au sol : 30% maximum

Zones 1AUb : exemple n°2



Mitoyenneté et pavillonnaire

Alignement sur rue (*quand immeubles déjà existants*) / Recul minimum 10 mètres routes départementales /
Recul minimum 5 mètres voies communales

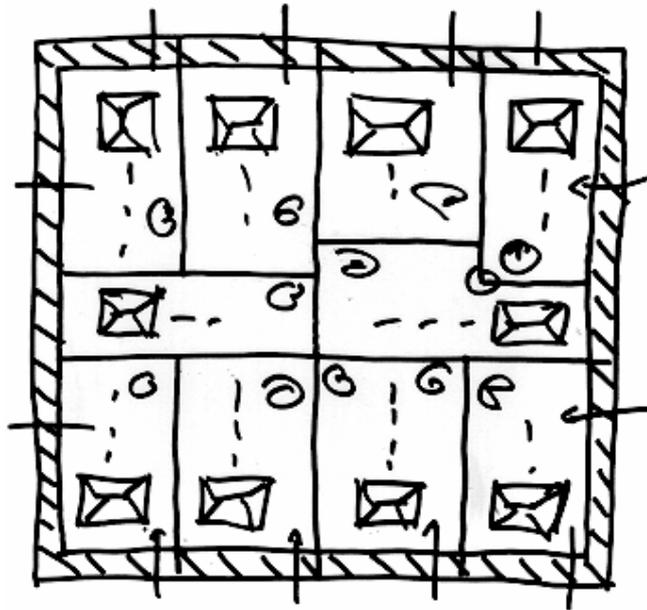
Pavillonnaire : retrait 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Plain pied / R+1

COS 0,6

Emprise au sol : 30% maximum

Zones 1AUc : exemple



Pavillonnaire

Alignement sur rue (*quand immeubles déjà existants*) / Recul minimum 10 mètres routes départementales /
Recul minimum 5 mètres voies communales

Retrait 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

Plain pied / R+1

COS 0,2

Emprise au sol : 25% maximum

CHAPITRE VI : ZONE 2AU

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

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisation du sol sont interdites, autres que les constructions liées au service public ou l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existant avant la publication du P.L.U. et ce dans la limite de 250 m² de SHON totale.

Toute construction est interdite au niveau des carrières souterraines abandonnées repérées dans le plan de zonage.

ARTICLE 2AU 2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sans objet

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 objet

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

Sans objet

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 13 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans l'objet

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE VII : ZONE A

CARACTERES DE LA ZONE

Elles 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. Il s'agit à Aubie-et-Espessas essentiellement de terres viticoles classées en A.O.C. dont la carte figure en annexe du règlement.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

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 non autorisées suivants sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole
- les constructions à usage industriel et les entrepôts commerciaux
- les constructions à usage de stationnement
- les lotissement à usage d'habitation et les ensembles d'habitations
- les installations classées non liées à l'activité agricole
- les caravanes isolées, les terrains de camping et de caravaning
- les carrières.

Toute construction est interdite au niveau des carrières souterraines abandonnées repérées dans le plan de zonage.

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS

Ne sont admis sous condition que :

- Les constructions à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole de la zone.
- Les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de types : station d'épuration, ouvrages techniques (château d'eau, transformateur etc...)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement directement liées aux exploitations agricoles de la zone.

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 – CONDITION 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 permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité pour la défense contre l'incendie (ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur, et largeur minimum 3.50 mètres.)

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

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

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINI. DE CHAUSSEE	LARGEUR MINI. DE PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique.	5 mètres	8 mètres
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique.	3,50 mètres	6 mètres

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 sera 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 de voies nouvelles ou les voies existantes doivent être aménagées de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, 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

- 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 des eaux et matières usées même traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et les 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)

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas de terrain desservi par captage, forage ou puits particuliers, et en l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie minimale des parcelles devra être de 4 000 m² sous réserve des prescriptions particulières figurant aux annexes sanitaires. Il n'est pas fixé de norme pour les bâtiments d'exploitation.

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

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

- 100 mètres par rapport à l'axe de la R.N. 10., en vertu de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme.
- 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 hors agglomération sont à respecter en zone A :
 - Pour les RD10 et 248 (au sud de la RD10) le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions
 - Pour les RD 133 et 248 (au nord de la RD10) le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 20 mètres pour toutes les constructions
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives ou sur la limite séparative.

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 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.

La hauteur est calculée à partir du niveau du sol avant travaux.

Dans le cas des bâtiments d'exploitation, la hauteur sera limitée à 10 mètres au faîtage exception faite des éléments techniques qui exigent une hauteur supérieure.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

MATERIAUX DES PAROIS EXTERIEURES AUTORISES

a) Matériaux porteurs :

béton – pierre apparente – bois – fer

b) Matériaux de revêtement :

les enduits mortier – lambris de bois – matériaux divers en plaque à l'exclusion des panneaux de fibrociment et d'aggloméré de bois.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisés sera limité à deux.

Les imitations de matériaux sont interdites.

ASPECT DES MATERIAUX UTILISES

Béton : il sera brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre, le blanc est interdit.

Pierre apparente : naturelle

Bois : Pourront recevoir une protection non opaque de type vernis ou être teintés au bondex ou similaire.

Ils pourront être peints dans les tons suivants : bleu marine, ocre rouge, marron foncé, vert foncé, gris clair ou blanc.

Pour une même construction le nombre des couleurs est limité à deux :

- soit complémentaires
- soit dans la même teinte.

Enduit : Ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc sable clair) s'ils sont peints ils le seront dans les tons indiqués pour le béton.

Les murs en pierre de moellons seront revêtus d'un enduit à la chaux.

Métal : les ouvrages métalliques pourront être laissés dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les couleurs autorisées pour le bois.

Plastique : même couleur que celles utilisées pour le bois.

TOITURES : MATERIAUX – ASPECT

Les toitures seront de tuiles canal ou similaire de teinte claire : le rouge vif et le noir sont interdits.

La pente des toitures n'excédera pas 35 %.

Dans certains cas l'ardoise sera autorisée à des fin d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériaux.

Toutefois, l'utilisation pour les bâtiments agricoles de l'amianté ciment, dans les procédés tels que canalite est interdite.

OUVRAGES DIVERS

Sont autorisés :

- les éléments préfabriqués de béton inscrits dans une structure porteuse. Leur aspect devra correspondre aux caractéristiques préconisées en B..

- les dalles de mignonettes

- les protections métalliques de formes simples et traditionnelles.

Sont interdits :

les éléments architectoniques d'emprunt étranger aux traditions du pays.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRE – PLANTATIONS

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE VIII : ZONE N

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, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles ou forestières sont situées :

- dans les parties périphériques de la commune, et constituent les fonds des vallées de Palu (nord) , de la Virvée (est) et du ruisseau Lafond (sud ouest).
- Zone Nh : dans les hameaux ruraux non agricoles, pour permettre les extensions et les changements d'usage des bâtiments.
- zone Na : la base de loisirs Georges Corbizet.

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

Rappels :

Sont soumis à déclaration :

- L'édification des clôtures
- Les installations et travaux divers (Art. R.422.1 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 naturelle, huit catégories de coupes et abattages sont dispensées d'autorisation (cf. article L130.1 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.

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Toute construction est interdite au niveau des carrières souterraines abandonnées repérées dans le plan de zonage.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

En zone N :

- 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.
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires à la mise œuvre
- Les installations pour travaux divers.

En zone Na (base de loisirs) :

- 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 en valeur ou à la protection des sites.
- La réfection des constructions existantes ainsi que leur extension, à condition que soit conservé l'aspect extérieur des constructions anciennes.
- Les terrains de camping et de caravanages, à condition de les intégrer au paysage du fait de la présence d'un site inscrit.
- Les constructions annexes (exemple : bâtiment du gardien, boutiques, services, etc...), à condition de les intégrer au paysage du fait de la présence d'un site inscrit.
- Les équipements sportifs, à condition de les intégrer au paysage du fait de la présence d'un site inscrit.

En zone Nh (hameaux anciens ou habitat isolé, non agricoles)

- La réfection des constructions d'habitation existantes ainsi que leur extension jusqu'à concurrence de 240m² de surface de plancher hors-œuvre nette après extension, à condition que soit conservé l'aspect extérieur des constructions anciennes.
- Le changement d'affectation des bâtiments.
- Les piscines sur les parcelles comportant une habitation.

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 permettre de satisfaire aux règles minimums de sécurité pour la défense contre l'incendie (ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur, et largeur minimum 3,5 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.

Lorsque des voiries sont prévues en emplacement réservé, il convient de prévoir une replantation de la zone.

VOIRIE

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

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINI. DE CHAUSSEE	LARGEUR MINI. DE PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique.	5 mètres	8 mètres
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique.	3,50 mètres	6 mètres

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 sera 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 de voies nouvelles ou les voies existantes doivent être aménagées de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30

mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, 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

- 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 des eaux et matières usées même traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et les 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)

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières pour des motifs d'urbanisme, mais il faut que les prescriptions sanitaires figurant dans les annexes sanitaires (pièce n°7) demeurent applicables.

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

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

- 100 mètres par rapport à l'axe de la R.N. 10., en vertu de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme.

- 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 hors agglomération sont à respecter en zone N :

- Pour les RD10 et 248 (au sud de la RD10) le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions
- Pour les RD 133 et 248 (au nord de la RD10) le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 20 mètres pour toutes les constructions

- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à 4 m au moins des limites séparatives des parcelles.

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

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

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise est limitée à 15 % de l'unité foncière.

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Le faîtage des extensions ne pourra dépasser celui de la construction existante.
- Pour les constructions à usage agricole, la hauteur sera limitée à 10 m au faîtage, sauf caractéristiques techniques particulières.
- Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 6m à l'égout.

ARTICLE N11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

MATERIAUX DES PAROIS EXTERIEURES AUTORISEES

a) Matériaux porteurs :

béton – pierre apparente – bois – fer

b) Matériaux de revêtement :

les enduits mortier – lambris de bois – matériaux divers en plaque à l'exclusion des panneaux de fibrociment et d'aggloméré de bois.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisés sera limité à deux.

Les imitations de matériaux sont interdites.

ASPECT DES MATERIAUX UTILISES

Béton : il sera brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre, le blanc est interdit.

Pierre apparente : naturelle

Bois : Pourront recevoir une protection non opaque de type vernis ou être teintés au bondex ou similaire.

Ils pourront être peints dans les tons suivants : bleu marine, ocre rouge, marron foncé, vert foncé, gris clair ou blanc.

Pour une même construction le nombre des couleurs est limité à deux :

- soit complémentaires
- soit dans la même teinte.

Enduit : Ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc sable clair) s'ils sont peints ils le seront dans les tons indiqués pour le béton.

Métal : les ouvrages métalliques pourront être laissés dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les couleurs autorisées pour le bois.

Plastique : même couleur que celles utilisées pour le bois.

TOITURES : MATERIAUX – ASPECT

Les toitures seront de tuiles canal ou similaire de teinte claire : le rouge vif et le noir sont interdits.

La pente des toitures n'excédera pas 35 %.

Toutefois, en vue de l'utilisation de l'énergie solaire, des pentes plus importantes pourront être admises.

Les toitures terrasse sont autorisées pour les groupes d'habitations.

Dans certains cas, l'ardoise sera autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériau.

OUVRAGES DIVERS

Sont autorisés :

les éléments préfabriqués de béton inscrits dans une structure porteuse. Leur aspect devra correspondre aux caractéristiques préconisées en B..

les dalles de mignonnettes

les protections métalliques de formes simples et traditionnelles.

Sont interdits :

- les éléments architectoniques d'emprunt étranger aux traditions du pays.

- les éléments rapportés préfabriqués en béton tels que souches de cheminées et aspirateurs statiques.

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

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, la plantation de 3 arbres de haute tige par 100 m² de plancher construit sera exigée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

**Tableau de synthèse
des conditions d'implantations, hauteurs et densités
des zones constructibles.**

Article	14	Art.6	Art.7 et 8	Art.9	Art.10
Zonage	COS	Retraits	Mitoyenneté	Terrains et Emprise au sol	Hauteur maximum
UA	Pas de COS	-Alignement sur rue -Nu des façades -Recul admis de 5m -Recul obligatoire 5m en l'absence de garage en cas de mitoyenneté	-Contiguïté -Semi-mitoyen >= 3m - Implantation annexes possible en limites séparatives avec hauteur à l'égout < 3,5m	<= 50% de l'unité foncière	6m à l'égout du toit et 7,5m au faîtage (R+1)
UB	0,6	-Alignement sur rue -Recul 10m RD -Recul 5m voies communales	-Contiguïté -Semi-mitoyen >= 3m - Non contiguë : distance > hauteur maxi de l'immeuble le + haut , et > 4m. - Implantation annexes possible en limites séparatives avec hauteur à l'égout < 3,5m	<= 30% de l'unité foncière	6m à l'égout du toit et 7,5m au faîtage (R+1)
UC	Continu ou semi continu : 0,4 Discontinu: 0,20	-Alignement sur rue - retrait admis de 5m minimum, et 10m le long des voies départementales	-Contiguïté -Semi-mitoyen >= 3m - Non contiguë : distance > 6m. - Implantation annexes possible en limites séparatives avec hauteur à l'égout < 3,5m	Sans objet	6m à l'égout du toit et 7,5m au faîtage (R+1)
1AUa	Pas de COS	-Alignement sur rue -Nu des façades -Recul admis de 5m -Recul obligatoire 5m en l'absence de garage en cas de mitoyenneté	-Contiguïté -Semi-mitoyen >= 3m - Implantation annexes possible en limites séparatives avec hauteur à l'égout < 3,5m	<= 50% de l'unité foncière	6m à l'égout du toit et 7,5m au faîtage (R+1)
1AUB	0,6	-Alignement sur rue - retrait admis de 5m minimum, et 10m le long des voies départementales	-Contiguïté -Semi-mitoyen >= 3m - Non contiguë : distance > 4m - Implantation annexes possible en limites séparatives avec hauteur à l'égout < 3,5m	<= 30% de l'unité foncière	6m à l'égout du toit et 7,5m au faîtage (R+1)
1AUC	Continu ou semi continu : 0,4 Discontinu: 0,20	-Alignement sur rue - retrait admis de 5m minimum, et 10m le long des voies départementales	-Contiguïté -Semi-mitoyen >= 3m - Non contiguë : distance > 6m. - Implantation annexes possible en limites séparatives avec hauteur à l'égout < 3,5m	<= 25% de l'unité foncière	6m à l'égout du toit et 7,5m au faîtage (R+1)
2 AU	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
A		-100 mètres par rapport à l'axe de la R.N. 10 hors agglomération : - Pour les RD10 et 248 (au sud de la RD10) : 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions Pour les RD 133 et 248 (au nord de la RD10) : 20 m pour toutes les constructions - 10 m par rapport à l'axe des voies communales.	4m minimum des limites séparatives	Sans objet	6m à l'égout et 7,5m au faîtage Bâtiments d'exploitation : 10m au faîtage
N	Sans objet	Idem A	4m des limites séparatives	<= 15% de l'unité foncière S. mini : 4000m²	6m à l'égout