



G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

316 rue Henri Becquerel

11400 CASTELNAUDARY

Tél : 04-68-23-06-28 / fax : 04-68-23-06-34

e-mail : castel@g2c.fr



**COMMUNE DE BEAUTIRAN**  
**DEPARTEMENT DE LA GIRONDE**

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIECE 5 : REGLEMENT

**P.L.U. DE LA COMMUNE DE BEAUTIRAN**  
**PIECE 5 : REGLEMENT**

ARRETE LE

APPROUVE LE

Signature et cachet de la Mairie

## SOMMAIRE

<b><u>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b> .....	<b>3</b>
CHAPITRE I - ZONE UA .....	4
CHAPITRE II - ZONE UB .....	13
CHAPITRE III - ZONE UY .....	21
CHAPITRE IV - ZONE UE .....	27
<b><u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u></b> .....	<b>32</b>
CHAPITRE V - ZONE 1AU .....	33
CHAPITRE VI - ZONE 2AU .....	41
<b><u>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u></b> .....	<b>44</b>
CHAPITRE VII - ZONE A.....	45
<b><u>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u></b> .....	<b>53</b>
CHAPITRE VIII - ZONE N .....	54
<b><u>ANNEXES</u></b> .....	<b>61</b>
ANNEXE 1 : NUANCIER DE COULEUR INDICATIF .....	62
ANNEXE 2 : DÉCRET N°2006-1658 DU 21 DÉCEMBRE 2006 RELATIF AUX PRESCRIPTIONS TECHNIQUES POUR L'ACCESSIBILITÉ DE LA VOIRIE ET DES ESPACES PUBLICS. ....	65

# TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

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

## **CHAPITRE I - ZONE UA**

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

Dans cette zone certains secteurs sont soumis au risque d'inondation. Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation « Vallée de la Garonne - Secteur Cadaujac-Beautiran », annexé au présent règlement, s'appliquent dans ces secteurs.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
3. Les démolitions sont soumises à autorisation
4. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable

### **ARTICLE UA-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions destinées à l'activité industrielle,
- 2 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière, autres que celles énoncées à l'article UA – 2,
- 3 - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, autres que celles énoncées à l'article UA – 2,
- 4 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles énoncées à l'article UA – 2,
- 5 - Les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrain de camping et de caravanage, stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

## **ARTICLE UA-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 – Les constructions en conformité avec le PPRI, annexé au présent règlement
- 2 – La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 du présent règlement
- 3 – La reconstruction à l'identique d'un bâtiment destiné à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière, en tout ou partie à la suite d'un sinistre
- 4 – Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur
- 5 – Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou à autorisation ainsi que les extensions des installations classées existantes à condition qu'elles n'induisent pas la mise en place d'un périmètre de protection.
- 6 – Les constructions à usage d'artisanat, de commerces sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées
- 7 – Les opérations d'aménagement visant la réalisation ou la réhabilitation de plus de 15 logements, à condition de comporter une part de logements sociaux

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

### **1 - Accès**

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

### **2 - Voies nouvelles**

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

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

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

**2.4** - Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

## **Article UA-4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

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

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

### **2 – Réseau d'assainissement**

#### **2.1 - Eaux usées domestiques et industrielles**

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

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

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

#### **2.2 - Eaux pluviales**

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

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

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

Non réglementé

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

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

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

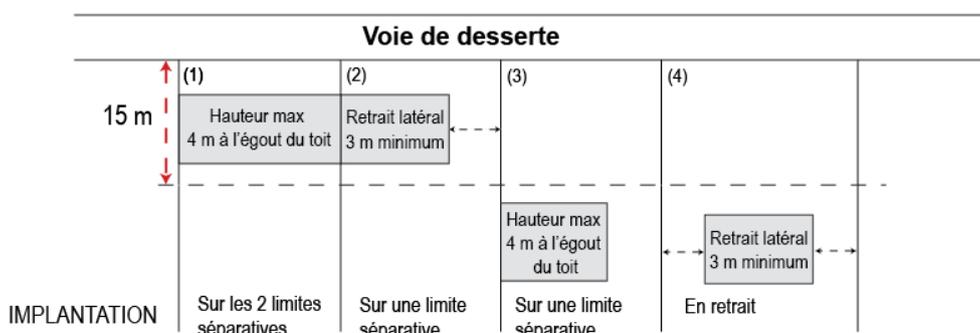
- 1 - Toute construction dont l'accès donne sur une voirie représentée sur le plan de zonage devra être implantée :
  - Soit à l'alignement des voies, publiques ou privées, ou à la limite d'emprise qui s'y substitue,
  - Soit au même recul que les constructions existantes limitrophes.
- 2 - Toute autre construction devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, à l'emprise publique ou à la limite d'emprise qui s'y substitue
- 3 - Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :
  - Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, l'implantation devra respecter l'alignement du bâtiment principal
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- 4 - Dans le cas de constructions en retrait de l'alignement, la continuité visuelle devra être assurée par la construction d'un mur de clôture en maçonnerie dont l'aspect sera en harmonie avec les constructions contiguës et dont la hauteur sera comprise entre 1 et 2 mètres.
- 5 – Les piscines devront être implantées en retrait de 3 mètres de l'alignement des voies publiques

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

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

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

- 1 - Toutes les constructions implantées dans une bande de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, ou de la limite qui s'y substitue, devront être édifiées :
  - soit d'une limite séparative latérale à l'autre, à condition que la hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit (1),
  - soit sur une seule limite séparative latérale, à condition de conserver une marge de recul sur l'autre limite séparative latérale qui devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (2).
- 2 - Au-delà de cette bande de 15 mètres, les constructions pourront s'implanter :
  - soit en limite séparative à condition que la hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit (3),
  - soit en observant une marge de recul qui devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (4).



3 - Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup> pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus

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

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

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

Non réglementé

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

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

1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder au total 60% de la surface du terrain.

L'extension des bâtiments existants implantés avec des emprises inférieures à 60% de la superficie du terrain ne peut dépasser ces 60%. L'extension des bâtiments existants implantés avec des emprises supérieures à 60% ne peut excéder l'emprise initiale.

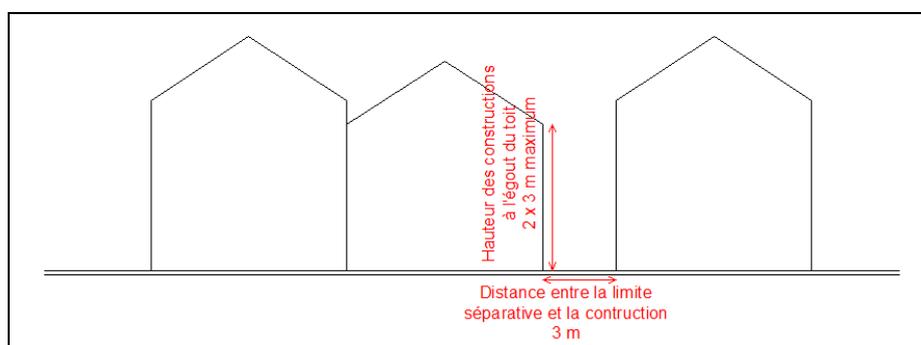
2 - Cette limite d'emprise au sol ne s'applique pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les aménagements visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes à usage d'habitation à condition que ces aménagements n'entraînent pas une augmentation des surfaces de planchers supérieure à 10% de la surface initiale.

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

1 - La hauteur des constructions doit être établie au regard de la hauteur des constructions voisines et ne pourra pas excéder 9 mètres au faitage.

2 - Dans le cas d'implantations en retrait de la limite séparative (supérieur à 3 mètres), la hauteur des constructions à l'égout du toit ne pourra dépasser deux fois la distance entre la limite séparative et la construction.



3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

4 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS A PROTEGER**

### **1 – Objectif :**

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

### **2 – Conditions générales :**

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

### **3 – Adaptation au terrain :**

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

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire. Tous les travaux de terrassement de type déblais/remblais sont interdits en zone inondable.

### **4 – Aspect des constructions :**

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

#### **4.1 - Constructions anciennes de type traditionnel**

##### *Couvertures*

Les couvertures des constructions seront en tuiles d'aspect canal et de teinte ocre ou vieillie. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les tuiles rouge vif, vernissées et de teinte foncée sont interdites. Les toitures en ardoise ou de teinte ardoise sont autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments déjà recouverts en ardoise.

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

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

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

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

##### *Volumétrie*

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

Les proportions des ouvertures traditionnelles devront être respectées et devront être plus hautes que larges.

Les menuiseries seront placées à un minimum de 22 cm du nu de la façade.

### *Traitement des façades*

Les couleurs des revêtements de façades devront rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs, toute couleur vive étant proscrite. Elles devront être en cohérence avec le nuancier joint en annexe.

Dans le cas de réfection partielle de façade, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé devra être repris.

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

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

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

Les décors anciens, bandeaux, sculpture, ferronneries, linteau, chaînage, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes devront être maintenues et restaurées autant que possible.

### *Couleur des menuiseries,*

Le nombre de couleur est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries, les gouttières et les descentes d'eau : blanc cassé, gris beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

## **4.2 - Constructions nouvelles**

### *Couvertures*

Les couvertures des constructions seront en tuiles d'aspect canal et de teinte ocre ou vieillie. Les tuiles rouge vif, vernissées et de teinte foncée sont interdites. Les toitures en ardoise ou de teinte ardoise sont autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments déjà recouverts en ardoise.

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

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

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

### *Volumétrie*

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

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

### *Traitement des façades*

Les couleurs des revêtements de façades devront rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs, toute couleur vive étant proscrite. Elles devront être en cohérence avec le nuancier joint en annexe.

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

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

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

#### 4.3 - Clôtures

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

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

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

- d'un mur plein traditionnel en pierre ou en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres.
- d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 1 mètre, surmonté d'un treillis grillagé ou grille. Il peut être doublé par une haie naturelle composée d'essences locales

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

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

#### 5 – Dispositions particulières :

Les dispositifs climatiques (climatiseurs, pompe à chaleur) devront être insonorisés, et, sous réserve de déclaration préalable obligatoire, doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

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

### **ARTICLE UA-12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré sur la parcelle, en dehors des voies de circulation.

2 – Il est exigé une place de stationnement pour chaque logement. Il sera créé une place de stationnement par chambre pour les constructions à destination d'hôtellerie. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

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

4 – En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 2 moyens :

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

### **ARTICLE UA-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

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

### **ARTICLE UA-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 1.

### **Article UA-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **Article UA-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **CHAPITRE II - ZONE UB**

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

Dans cette zone certains secteurs sont soumis au risque d'inondation. Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation « Vallée de la Garonne - Secteur Cadaujac-Beautiran », annexé au présent règlement, s'appliquent dans ces secteurs.

En raison de la proximité de la zone avec des édifices classés (château du Couloumey et ses pièces d'eau, périmètre de protection de l'église de Castres-Gironde), toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection des monuments historiques seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France.

Le secteur UB\* est soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
3. Les démolitions sont soumises à autorisation
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable

### **ARTICLE UB -1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions destinées à l'activité industrielle,
- 2 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole, l'élevage et l'exploitation forestière,
- 3 - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, autres que celles énoncées à l'article UB – 2,
- 4 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles énoncées à l'article UB – 2,
- 5 - Les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrain de camping et de caravanage, stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois,
- 6 – Toute construction ou installation dans la zone de protection de l'aqueduc de Budos (7,50 mètres de part et d'autre de l'aqueduc).

## **ARTICLE UB-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1 – Les constructions en conformité avec le PPRI

2 – Les constructions incluses la zone CSsp (zone de construction sous Conditions Spéciales pour le fonctionnement des services publics) de protection étanche d'une largeur d'emprise de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'aqueduc de Budos tel qu'il figure sur le plan de zonage du PLU de la commune de Beautiran sont autorisées sous réserve d'être équipées de conduites, de parkings et de voiries étanches

3 – Les citernes à fuel et les autres dispositifs de stockage de produits pétroliers, dans la zone CSsp (zone de construction sous Conditions Spéciales pour le fonctionnement des services publics) de protection sanitaire d'une largeur d'emprise de 35 mètres de part et d'autre de l'axe de l'aqueduc de Budos tel qu'il figure sur le plan de zonage du PLU de la commune de Beautiran sont autorisés, sous réserve d'être placés sur un bac de rétention étanche d'un volume au moins égal à celui de la citerne

4 – La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 du présent règlement

5 – Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur

6 – Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou à autorisation ainsi que les extensions des installations classées existantes à condition qu'elles n'induisent pas la mise en place d'un périmètre de protection

7 – Les constructions à usage d'artisanat, de commerces sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées

8 – Dans le secteur UB\*, les constructions à usage d'habitation sous condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation

9 – Les opérations d'aménagement visant la réalisation ou la réhabilitation de plus de 15 logements, à condition de comporter une part de logements sociaux

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

### **1- Accès**

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

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

Un seul accès par terrain est autorisé. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès retenu sera celui qui présentera le moins de gênes ou de risques pour la circulation.

## **2 - Voies nouvelles**

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

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

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

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

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

## **Article UB - 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

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

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

### **2 – Réseau d'assainissement**

#### **2.1 - Eaux usées domestiques et industrielles**

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

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

## **2.2 - Eaux pluviales**

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

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

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

Non réglementé

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

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

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

- 1 – Toute construction devra s'implanter avec un retrait minimum de 7,5 mètres par rapport à l'aqueduc de Budos
- 2 – Toute construction devra être implantée :
  - Soit à l'alignement des voies, publiques ou privées, ou à la limite qui s'y substitue
  - Soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des rues, à l'emprise publique ou à la limite d'emprise qui s'y substitue
- 3 – Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :
  - Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, l'implantation devra respecter l'alignement du bâtiment principal
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 4 – Les piscines devront être implantées en retrait de 3 mètres de l'alignement des voies publiques

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

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

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

- 1 – Toute construction devra être implantée :
  - soit en limite séparative latérale, à condition que la hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit,
  - soit en retrait des limites séparative avec une marge de recul qui devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2 – Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup> pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.
- 3 – Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.
- 4 – Les piscines devront être implantées en retrait de 3 mètres des limites séparatives

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

Non réglementé.

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

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

1 – L'emprise au sol des constructions ne peut excéder au total 40% de la surface du terrain.

L'extension des bâtiments existants implantés avec des emprises inférieures à 40% de la superficie du terrain ne peut dépasser ces 40%. L'extension des bâtiments existants implantés avec des emprises supérieures à 40% ne peut excéder l'emprise initiale.

2 – Cette limite d'emprise au sol ne s'applique pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les aménagements visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes à usage d'habitation à condition que ces aménagements n'entraînent pas une augmentation des surfaces de planchers supérieure à 10% de la surface initiale.

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

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres au faitage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

## **ARTICLE UB-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS A PROTEGER**

1 – **Objectif :**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti préexistant et dans le paysage du secteur concerné.

2 – **Conditions générales :**

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

3 – **Adaptation au terrain :**

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

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire. Tous les travaux de terrassement de type déblais/remblais sont interdits en zone inondable.

#### **4 – Aspect des constructions :**

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

Les décors anciens, bandeaux, sculpture, ferronneries, linteau, chaînage, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes devront être maintenues et restaurées autant que possible.

##### *Couvertures*

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal et de teinte ocre ou vieillie. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites. Les toitures en ardoise ou de teinte ardoise sont autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments déjà recouverts en ardoise.

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

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

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

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

##### *Volumétrie*

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

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

##### *Traitement des façades*

Les couleurs des revêtements de façades devront rester dans des tons pastel, toute couleur vive étant proscrite. Elles devront être en cohérence avec le nuancier joint en annexe.

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

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

##### *Traitement des façades en réhabilitation*

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

##### *Clôtures*

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

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 1,60 mètre.

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

- d'un mur traditionnel en pierre ou en maçonnerie,
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage,
- d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- lorsqu'une clôture sert de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches),
- lorsque la clôture jouxte un équipement public. Dans ce cas un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres pourra être autorisé.

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

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

### **5 – Dispositions particulières :**

Les dispositifs climatiques (climatiseurs, pompe à chaleur) devront être insonorisés, et, sous réserve de déclaration préalable obligatoire, doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

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

## **ARTICLE UB-12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles, des réhabilitations d'habitations avec ou sans créations de nouveaux logements et changement de destination, doit être assuré sur la parcelle, en dehors des voies de circulation. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple.

2 – Il est exigé deux places de stationnement pour chaque logement. Il sera créé une place de stationnement par chambre pour les constructions à destination d'hôtellerie. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

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

4 – En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 2 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 100 mètres maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 100 mètres maximum, des places de stationnement nécessaires.

### **ARTICLE UB-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les haies mélangées composées d'essences locales sont recommandées. Les haies de conifères sont interdites.

Le coefficient maximal d'imperméabilisation des sols est limité à 0,5.

### **ARTICLE UB-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,3.

### **Article UB-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **Article UB-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **CHAPITRE III - ZONE UY**

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

Dans cette zone certains secteurs sont soumis au risque d'inondation. Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation « Vallée de la Garonne - Secteur Cadaujac-Beautiran », annexé au présent règlement, s'appliquent dans ces secteurs.

Rappel :

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

### **ARTICLE UY-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées à l'article UY - 2
- 2 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- 3 - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- 4 – Toute construction ou installation dans la zone de protection de l'aqueduc de Budos (7,50 mètres de part et d'autre de l'aqueduc).

### **ARTICLE UY-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions énumérées ci-dessous sont autorisées, à condition d'être conformes au règlement du PPRI, annexé au dossier de PLU :

- 1 – Les constructions à usage d'habitation sous les condition qu'elles soient destinées à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des établissements, qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité ou accolées à ce dernier, qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité et qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone.
- 2 – Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou à autorisation ainsi que les extensions des installations classées existantes à condition qu'elles n'induisent pas la mise en place d'un périmètre de protection.
- 3 - Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations-service ou des activités autorisées dans la zone.
- 4 - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.
- 5 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

6 – Les constructions incluses la zone CSsp (zone de construction sous Conditions Spéciales pour le fonctionnement des services publics) de protection étanche d'une largeur d'emprise de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'aqueduc de Budos tel qu'il figure sur le plan de zonage du PLU de la commune de Beautiran sont autorisées sous réserve d'être équipées de conduites, de parkings et de voiries étanches

7 – Les citernes à fuel et les autres dispositifs de stockage de produits pétroliers, dans la zone CSsp (zone de construction sous Conditions Spéciales pour le fonctionnement des services publics) de protection sanitaire d'une largeur d'emprise de 35 mètres de part et d'autre de l'axe de l'aqueduc de Budos tel qu'il figure sur le plan de zonage du PLU de la commune de Beautiran sont autorisés, sous réserve d'être placés sur un bac de rétention étanche d'un volume au moins égal à celui de la citerne

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

### **1 - Accès**

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

Un seul accès par terrain n'est autorisé. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès retenu sera celui qui présentera le moins de gênes ou de risques pour la circulation.

### **2 – Voirie :**

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

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

2.3 - Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

## **Article UY-4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

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

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

## **2 – Réseau d'assainissement**

### **2.1 - Eaux usées domestiques et industrielles**

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

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

### **2.2 - Eaux pluviales**

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

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

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

Non réglementé

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives en observant une marge de recul qui devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 15 mètres à la verticale du faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent,
- aux superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité

## **ARTICLE UY-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS A PROTEGER**

### **1 – Objectif :**

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

### **2 – Conditions générales :**

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

### **3 – Adaptation au terrain :**

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

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire. Tous les travaux de terrassement de type déblais/remblais sont interdits en zone inondable.

#### **4 – Tenue du terrain :**

Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouve pas altérés.

Les zones de dépôts de matériaux et/ou zones de stockage sont subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

#### **5 – Aspect des constructions :**

##### *Parements extérieurs*

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

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

##### *Toitures*

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

##### *Enseignes*

Les enseignes devront être positionnées en façade et ne devront pas dépasser la volumétrie du bâtiment. Les enseignes en drapeau sont interdites et elles ne peuvent en aucun cas être positionnées en superstructure. Les totems sont autorisés.

##### *Clôtures*

Les clôtures seront constituées d'un grillage rigide. Leur hauteur maximale devra être comprise entre 1,60 mètres et 2 mètres.

#### **6 – Dispositions diverses :**

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

### **ARTICLE UY-12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### Pour les constructions à usage d'habitations :

Deux places par logement minimum.

#### Pour les constructions à usage de bureaux :

Une place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Pour les constructions à usage de commerces et artisanat :

Une place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

### **ARTICLE UY-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

- 1 - Les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées sont obligatoirement mises en gazon et plantées d'arbres de hautes tiges.
- 2 - Les parties de terrain libre de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige.
- 3 - 10% de l'unité foncière devra être obligatoirement traitée en espaces verts et plantée d'arbres de hautes tiges.
- 4 - Dans la mesure du possible, la conservation de la végétation existante est toujours souhaitable.
- 5 - Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager. Elles devront être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour 8 emplacements.

### **ARTICLE UY-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **Article UY-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **Article UY-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **CHAPITRE IV - ZONE UE**

*La zone UE correspond aux secteurs d'équipements publics ou d'intérêts collectifs. Elle correspond au secteur de la plaine des sports et au cimetière.*

Rappel :

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

### **ARTICLE UE-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées à l'article UE - 2
- 2 - Les constructions destinées à l'activité industrielle, artisanale ou commerciale
- 3 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole, l'élevage et l'exploitation forestière,
- 4 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- 5 - Les constructions à usage d'entrepôt
- 6 - Les constructions à usage de bureau
- 7 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles énoncées à l'article UE - 2
- 8 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés aux occupations du sol autorisées dans la zone autres que celles énoncées à l'article UE-2

### **ARTICLE UE-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - Les affouillements et les exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
- 2 - Les équipements publics nécessaires au fonctionnement de la commune sont admis sous conditions qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et naturel
- 3 - Les constructions à usage d'habitation sont admises sous réserve d'être nécessaires au gardiennage des installations ou au bon fonctionnement des installations.
- 4 - Les installations classées nouvelles soumises à déclaration à condition qu'elles n'induisent pas la mise en place d'un périmètre de protection

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

#### **1 - Accès**

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

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

Un seul accès par terrain n'est autorisé. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès retenu sera celui qui présentera le moins de gênes ou de risques pour la circulation.

## **2 – Voirie**

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

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

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

## **Article UE-4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

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

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

### **2 – Réseau d'assainissement**

#### **2.1 - Eaux usées domestiques et industrielles**

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

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

#### **2.2 - Eaux pluviales**

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

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

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

Non réglementé

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup> pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé

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

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 12 mètres au faitage.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

## **ARTICLE UE-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS A PROTEGER**

### **1 – Objectif :**

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

### **2 – Conditions générales :**

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

### **3 – Aspect architectural**

#### *Volumes et matériaux*

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

#### *Clôtures*

Les clôtures en façade seront constituées d'un grillage à grosse maille sans soubassement, doublées éventuellement d'une haie vive. La hauteur ne pourra excéder 1,8 m.

Les clôtures en limite séparative donnant sur des quartiers d'habitat pourront être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres.

### **4 – Dispositions particulières :**

Le raccordement des constructions et installations nouvelles aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

## **ARTICLE UE-12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE UE-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs. (1 arbre pour 8 places)

Les haies mélangées composées d'essences locales sont recommandées. Les haies de conifères sont interdites.

Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse.

## **ARTICLE UE-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **Article UE-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **Article UE-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

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

## **CHAPITRE V - ZONE 1AU**

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

Cette zone est divisée en sous-secteurs :

- Les secteurs 1AUa d'habitat en R+1
- Un secteur 1AUb d'habitat en R+1 à l'Ouest des Regailles
- Un secteur 1AUc spécifique au secteur de la Gaité à proximité de la gare de Beautiran
- Un secteur 1AUd d'habitat en R+1+attique à Lamothe-Barbot-Ouest

***L'ouverture à l'urbanisation de chacun des secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble et doit être compatible avec les orientations d'aménagement jointes au présent règlement.***

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques
4. Dans les espaces boisés, les défrichements sont soumis à autorisation

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

- 1 - Les constructions destinées à l'activité industrielle,
- 2 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole, l'élevage et l'exploitation forestière,
- 3 - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- 4 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles énoncées à l'article 1AU – 2
- 5 - Les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrain de camping et de caravanage, stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois
- 6 – Les constructions à usage d'habitation qui ne seraient pas prises en compte dans une opération d'aménagement d'ensemble

## **ARTICLE 1AU-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 – Les constructions à usage d'artisanat, de commerces sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées, qu'elles soient soumises à opérations d'ensemble et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation
- 2 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient soumises à opérations d'ensemble et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- 3 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
- 4 – Les constructions techniques d'intérêt général sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- 5 – Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur
- 6 – Les installations classées nouvelles soumises à déclaration à condition qu'elles n'induisent pas la mise en place d'un périmètre de protection
- 7 – Les opérations d'aménagement visant la réalisation de plus de 15 logements et / ou terrains à bâtir à condition de comporter une part de logements sociaux dont la localisation doit être déterminée en concertation avec la commune.

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

Les accès et voiries nouvelles doivent être en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation.

### **1 - Accès**

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

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

Un seul accès par terrain est autorisé. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès retenu sera celui qui présentera le moins de gênes ou de risques pour la circulation.

### **2 - Voies nouvelles**

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

**2.2** - Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

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

**2.4** - Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

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

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

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

## **Article 1AU-4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

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

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

### **2 – Réseau d'assainissement**

#### **2.1 - Eaux usées domestiques et industrielles**

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

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

#### **2.2 - Eaux pluviales**

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

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

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

Non réglementé

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

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

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

**1** - Dans l'ensemble de la zone 1AU, l'implantation des futures constructions devra être compatible avec les principes d'implantations édictés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### **2 - Dans les secteurs 1AUa (zone en R+1), 1AUb (zone en R+1) et 1AUd (R+1+attique):**

Toute construction devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées, ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

La façade principale des constructions soumises au principe d'îlot ouvert devra être orientée dans la mesure du possible au Sud-est.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les piscines devront être implantées en retrait de 3 mètres de la voirie ou de l'emprise qui s'y substitue.

### **3 - Dans le secteur 1AUc (La Gaité):**

Les garages devront être implantés à l'alignement de la rue de la Gare. L'implantation de la construction à usage d'habitation pourra s'implanter librement sous réserve d'être accolée au garage.

Les piscines devront être implantées en retrait de 3 mètres de la voirie ou de l'emprise qui s'y substitue.

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

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

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

**1** - Toute construction devra respecter les principes des orientations d'aménagement et de programmation

### **2 - Dans les secteurs 1AUa (zone en R+1), 1AUb (zone en R+1) et 1AUd (R+1+attique):**

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative latérale, à condition que la hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit,
- soit en retrait des limites séparative avec une marge de recul qui devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions soumises au principe d'îlot ouvert devront être implantées en quinconce les unes par rapport aux autres, avec une distance minimum de 10 mètres entre chaque construction. Les constructions en vis-à-vis seront à éviter autant que possible.

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

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup> pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

### **3- Dans le secteur 1AUc (La gaité):**

Toute construction devra être implantée d'une limite séparative à l'autre.

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

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup> pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

Non réglementé.

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

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

1 – A l'exception du secteur 1AUc de la Gaité, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder au total 50% de la surface du terrain.

L'extension des bâtiments existants implantés avec des emprises inférieures à 50% de la superficie du terrain ne peut dépasser ces 50%. L'extension des bâtiments existants implantés avec des emprises supérieures à 50% ne peut excéder l'emprise initiale.

2 - Cette limite d'emprise au sol ne s'applique pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les aménagements visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes à usage d'habitation à condition que ces aménagements n'entraînent pas une augmentation des surfaces de planchers supérieure à 10% de la surface initiale.

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

**1 - Dans les secteurs 1AUa et 1AUb (zone en R+1) :**

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

**2 - Dans le secteur 1AUc (La Gaité) :**

La hauteur des constructions devra être calculée par rapport au niveau de la rue de la Gare et ne pourra pas excéder 6 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

**3 - Dans le secteur 1AUd (Lamothe-Barbot-Ouest) :**

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres au faîtage. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas de constructions en attique, sans dépasser 12 mètres au faîtage. Ce niveau supplémentaire est autorisé dans la limite de 70% de l'emprise au sol du bâtiment.

## **ARTICLE 1AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS A PROTEGER**

### **1 – Objectif :**

Il s'agit à travers des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation par exemple) de favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie du paysage.

### **2 – Conditions générales :**

L'architecture contemporaine et bioclimatique est à privilégier.

Une diversité architecturale entre sous-secteurs devra être réalisée.

De même, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs en termes de fonctionnalité (facilité d'entretien et de maintenance) et en terme de qualité environnementale du bâti : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,...

### **3 – Adaptation au terrain :**

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

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire. Tous les travaux de terrassement de type déblais/remblais sont interdits en zone inondable.

### **4 – Dispositions particulières :**

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositifs climatiques (climatiseurs, pompe à chaleur) devront être insonorisés, et, sous réserve de déclaration préalable obligatoire, doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Le raccordement des constructions et installations nouvelles aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

### **5– Aspect des constructions dans tous les secteurs :**

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

### *Couvertures*

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal et de teinte ocre ou vieillie. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites. Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

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

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

Les toitures terrasses sont autorisées pour les garages.

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

### *Volumétrie*

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

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

### *Traitement des façades*

Les couleurs des revêtements de façades devront rester dans des tons pastel, toute couleur vive étant proscrite. Elles devront être en cohérence avec le nuancier joint en annexe.

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

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

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

### *Clôtures*

Les murs de clôture traditionnels en pierre calcaire existants et les porches d'entrée devront être conservés.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 1,60 mètre.

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

- d'un mur traditionnel en pierre ou en maçonnerie,
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage,
- d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

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

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

Pour les constructions soumises au principe d'îlot ouvert détaillé dans les orientations d'aménagement et de programmation, les clôtures devront délimiter uniquement tout ou partie du secteur défini dans l'OAP. Elles seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

## **ARTICLE 1AU-12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

1 – Pour l'ensemble des secteurs, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles, des réhabilitations d'habitations avec ou sans créations de nouveaux logements et changement de destination, doit être assuré sur la parcelle, en dehors des voies de circulation. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple.

2 – Il est exigé une place de stationnement pour chaque logement, plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération. Cette règle d'un emplacement en plus pour 4 logements ne s'applique pas sur le secteur 1AUc.

Il sera créé une place de stationnement par chambre pour les constructions à destination d'hôtellerie.

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

4 – En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 2 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 100 mètres maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 100 mètres maximum, des places de stationnement nécessaires.

## **ARTICLE 1AU-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes, en dehors de la zone 1AUb. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les haies mélangées composées d'essences locales sont recommandées. Les haies de conifères sont interdites.

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

Dans le secteur concerné par le principe d'îlot ouvert, la superficie des espaces collectifs ne pourra être inférieure à 50% du terrain aménagé. Ces espaces collectifs devront être plantés et aménagés et devront s'inscrire dans une logique de parc urbain.

Le coefficient maximal d'imperméabilisation des sols est limité à 0,5.

## **ARTICLE 1AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **Article 1AU-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation

## **Article 1AU-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **CHAPITRE VI - ZONE 2AU**

*Il s'agit de zones non équipées, destinée à l'urbanisation future de la commune. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du P.L.U.*

Rappel :

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

### **ARTICLE 2AU-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

### **ARTICLE 2AU-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions énumérées ci-dessous peuvent être autorisées, à condition d'être implantées à l'extérieur de la zone de protection de l'aqueduc de Budos (7,50 mètres de part et d'autre de l'aqueduc) :

1 - Les ouvrages techniques, sous réserve de la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation et s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics

2 - Les constructions et installations autorisées sous condition au (1) du présent article, incluses la zone CSsp (zone de construction sous Conditions Spéciales pour le fonctionnement des services publics) de protection étanche d'une largeur d'emprise de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'aqueduc de Budos tel qu'il figure sur le plan de zonage du PLU de la commune de Beautiran doivent être équipées de conduites, de parkings et de voiries étanches

3 – Les citernes à fuel ou d'autres dispositifs de stockage de produits pétroliers liés à des constructions et installations autorisées sous condition au (1) du présent article, inclus dans la zone CSsp (zone de construction sous Conditions Spéciales pour le fonctionnement des services publics) de protection sanitaire d'une largeur d'emprise de 35 mètres de part et d'autre de l'axe de l'aqueduc de Budos tel qu'il figure sur le plan de zonage du PLU de la commune de Beautiran, sont autorisés sous réserve d'être placés sur un bac de rétention étanche d'un volume au moins égal à celui de la citerne

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

Non réglementé

### **Article 2AU-4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

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

Les constructions seront implantées dans une bande comprise entre 0 et 10 m de l'alignement des emprises publiques.

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

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en observant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS A PROTEGER**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU-12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Non réglementé

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

Non réglementé

## **Article 2AU-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

## **Article 2AU-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

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

## CHAPITRE VII - ZONE A

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

La zone A comporte deux sous-secteurs :

- le secteur **Ah**, correspondant aux constructions non agricoles localisées au cœur des espaces agricoles et où le bâti non agricole a la possibilité d'évoluer (extensions limitées, changement de destination, annexes, ...)
- le secteur **Ay**, correspondant à un secteur accueillant une activité industrielle existante isolée.

Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation « Vallée de la Garonne - Secteur Cadaujac-Beautiran », annexé au présent règlement, s'appliquent dans une partie de la zone agricole, exposée à ce type d'aléas.

Dans cette zone, les constructions et installations sont soumises à un recul de 75 mètres par rapport à la RD1113, en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

En raison de la proximité de la zone avec des édifices classés (château du Couloumey et ses pièces d'eau, périmètre de protection de l'église de Castres-Gironde), toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection des monuments historiques seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
3. Les démolitions sont soumises à autorisation
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable
5. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable
6. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les Espaces boisés classés figurant au plan
7. Dans les Espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article A - 2.

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

Les constructions énumérées ci-dessous peuvent être autorisées, à condition d'être implantées à l'extérieur de la zone de protection de l'aqueduc de Budos (7,50 mètres de part et d'autre de l'aqueduc) :

### ***Dans la zone A, hors secteurs Ah et Ay :***

Les constructions énumérées ci-dessous sont autorisées, à condition d'être conformes au règlement du PPRI, annexé au dossier de PLU :

- 1 – Les constructions et bâtiments d'exploitation agricole à condition d'être directement liés à l'exploitation agricole de la zone.
- 2 – Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100m du siège d'exploitation.
- 3 – Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer l'aspect extérieur de la construction existante.
- 4 – L'extension des constructions à usage d'habitation en lien avec l'activité agricole
- 5 - Le changement de destination des bâtiments agricoles existants identifiés comme tel sur le plan de zonage, à condition que leur usage soit limité à l'hébergement hôtelier, le commerce et l'artisanat.
- 6– Les constructions destinées au stockage des produits agricoles à condition que l'intégration au paysage soit étudiée avec soin.
- 7– Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
  - qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles et qu'elles soient implantées à une distance minimale de 100 mètres de toute construction à usage d'habitation,
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
- 8– Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- 9– Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- 10 – Les établissements d'intérêt collectif sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone.
- 11 – Les constructions, admises sous conditions dans la zone A en vertu des dispositions du présent article, incluses la zone CSsp (zone de construction sous Conditions Spéciales pour le fonctionnement des services publics) de protection étanche d'une largeur d'emprise de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'aqueduc de Budos tel qu'il figure sur le plan de zonage du PLU de la commune de Beautiran sont autorisées sous réserve d'être équipées de conduites, de parkings et de voiries étanches
- 12 – Les citernes à fuel et les autres dispositifs de stockage de produits pétroliers, liés aux occupations et utilisations du sol admis dans la zone A, inclus dans la zone CSsp (zone de construction sous Conditions Spéciales pour le fonctionnement des services publics) de protection sanitaire d'une largeur d'emprise de 35 mètres de part et d'autre de l'axe de l'aqueduc de Budos tel qu'il figure sur le plan de zonage du PLU de la commune de Beautiran sont autorisés, sous réserve d'être placés sur un bac de rétention étanche d'un volume au moins égal à celui de la citerne

***Dans le secteur Ah en dehors du périmètre du PPRI:***

- 1 - L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitations existantes. Cette extension pourra être opérée en une ou plusieurs fois. Au total, elle ne pourra pas dépasser 30% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU.
- 2 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- 3 - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).
- 4 - Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques à condition qu'ils soient le complément d'habitations existantes dans la zone et qu'ils s'implantent à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante.
- 5 - Les annexes liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 20 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante.

***Dans le secteur Ah au sein du périmètre du PPRI :***

- 1 - L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitations existantes sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI
- 2 - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI
- 3 - Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI
- 4 - Les annexes liées à une habitation sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI.
- 5 - La restauration de bâtiments existants ainsi que la reconstruction à l'identique sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI.

***Dans le secteur Ay :***

- 1 - L'extension des constructions existantes à vocation artisanale, industrielle et à usage d'entrepôt à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et du paysage. Cette extension pourra être opérée en une ou plusieurs fois. Au total, elle ne pourra pas dépasser 15% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU.
- 2 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone,
- 3- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).
- 4 - L'aménagement de parcs ou jardins ainsi que les terrains de sport ou de loisirs à condition de respecter la caractère paysager des lieux ;
- 5 - Les équipements d'infrastructure et de superstructure à vocation publique ou collective tels que les activités de sports et de loisirs.

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

***Dans l'ensemble de la zone A :***

### **1- Accès**

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

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

### **2 - Voies nouvelles**

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

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

## **Article A - 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

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

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

### **2 – Réseau d'assainissement**

#### **2.1 - Eaux usées domestiques et industrielles**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif de caractéristiques appropriés. Un prétraitement approprié devra être mis en place pour le rejet des effluents viticoles.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le traitement des eaux domestiques et industrielles doit être conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux. Seule peut être autorisée, à titre exceptionnel, l'évacuation des eaux usées traitées dans des exutoires pérennes, c'est à dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage.

Les eaux usées autres que domestiques relevant des dispositions de l'article L.1331-10 du code de la santé publique, pourront être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions fixées par cet article.

## **2.2 - Eaux pluviales**

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

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

Non réglementé.

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

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

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

1 - Toute construction devra s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics

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

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

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

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

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

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

2 - Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup> pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres au faîtage. La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent
- à certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais,...)

## **ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS A PROTEGER**

### **1 – Objectifs :**

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

### **2 – Adaptation au terrain :**

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire. Tous les travaux de terrassement de type déblais/remblais sont interdits en zone inondable.

### **3- Aspect général des constructions anciennes existantes dans l'ensemble de la zone:**

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

Les décors anciens, bandeaux, sculpture, ferronneries, linteau, chaînage, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes devront être maintenues et restaurées autant que possible.

#### *Couvertures*

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal et de teinte ocre ou vieillie. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites. Les toitures en ardoise ou de teinte ardoise sont autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments déjà recouverts en ardoise.

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

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

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

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

#### *Volumétrie*

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

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

### *Traitement des façades*

Les couleurs des revêtements de façades devront rester dans des tons pastel, toute couleur vive étant proscrite. Elles devront être en cohérence avec le nuancier joint en annexe.

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

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

### *Traitement des façades en réhabilitation*

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

### *Clôtures*

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

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 1,60 mètre.

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

- d'un mur traditionnel en pierre ou en maçonnerie d'une hauteur maximum d' 1,60 mètre
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,60 mètre ;
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètre éventuellement doublé d'une haie vive.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- lorsqu'une clôture sert de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches),
- lorsque la clôture jouxte un équipement public. Dans ce cas un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres pourra être autorisé.

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

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

## **4 - Aspect général des constructions agricoles dans l'ensemble de la zone A, hors secteur Ah**

Les bâtiments d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pure est interdit. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les formes et les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

## **5 - Aspect général des constructions dans les secteurs de la zone agricole visés par des prescriptions particulières du PPRI :**

### *Clôtures*

Les clôtures pleines sont interdites.

## **6 – Dispositions particulières**

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

## **ARTICLE A-12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

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

## **ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **Article A-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

## **Article A-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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

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

## CHAPITRE VIII - ZONE N

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

La zone N comporte un sous-secteur : **le secteur Nh**, correspondant aux secteurs d'habitat isolé où le bâti a la possibilité d'évoluer (extensions limitées, changement de destination, annexes, ...).

Dans cette zone, une partie des sous-secteurs Nh sont soumis au risque d'inondation. Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation « Vallée de la Garonne - Secteur Cadaujac-Beautiran », annexé au présent règlement, s'appliquent dans ce secteur.

Dans cette zone, les constructions et installations sont soumises à un recul de 75 mètres par rapport à la RD1113, en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

En raison de la proximité de la zone avec des édifices classés (château du Couloumey et ses pièces d'eau, périmètre de protection de l'église de Castres-Gironde), toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection des monuments historiques seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
3. Les démolitions sont soumises à autorisation
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable
5. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable
6. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan
7. Dans les Espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation

### ARTICLE N -1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

***Dans l'ensemble de la zone N :***

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article N-2.

## **ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions énumérées ci-dessous peuvent être autorisées, à condition d'être implantées à l'extérieur de la zone de protection de l'aqueduc de Budos (7,50 mètres de part et d'autre de l'aqueduc) :

### ***Dans la zone N, hors secteurs Nh :***

1 - Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants, au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux et de respecter les prescriptions du PPRI.

2 - Les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI

3 - Les constructions et installations autorisées sous condition aux (1) et (2) du présent article, incluses la zone CSsp (zone de construction sous Conditions Spéciales pour le fonctionnement des services publics) de protection étanche d'une largeur d'emprise de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'aqueduc de Budos tel qu'il figure sur le plan de zonage du PLU de la commune de Beautiran doivent être équipées de conduites, de parkings et de voiries étanches

4 – Les citernes à fuel ou d'autres dispositifs de stockage de produits pétroliers, liés à des occupations et utilisations du sol admises dans la zone N, inclus dans la zone CSsp (zone de construction sous Conditions Spéciales pour le fonctionnement des services publics) de protection sanitaire d'une largeur d'emprise de 35 mètres de part et d'autre de l'axe de l'aqueduc de Budos tel qu'il figure sur le plan de zonage du PLU de la commune de Beautiran, sont autorisés sous réserve d'être placés sur un bac de rétention étanche d'un volume au moins égal à celui de la citerne

### ***Dans le secteur Nh en dehors du périmètre du PPRI :***

1 - L'aménagement, le changement de destination et l'extension des constructions à usage d'habitations existantes. Cette extension pourra être opérée en une ou plusieurs fois. Au total, elle ne pourra pas dépasser 30% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU

2 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone

3 - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...)

4 - Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques à condition qu'ils soient le complément d'habitations existantes dans la zone et qu'ils s'implantent à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante.

5 - Les annexes liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 20 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante.

6 – La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent PLU

### ***Dans le secteur Nh au sein du périmètre du PPRI :***

1 - L'aménagement, le changement de destination et l'extension des constructions à usage d'habitations existantes sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI

2 - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...), sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI

3 - Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI

4 - Les annexes liées à une habitation sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI.

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

***Dans l'ensemble de la zone N :***

### **1- Accès**

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

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

### **2 - Voies nouvelles**

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

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

## **Article N -4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

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

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

## **2 – Réseau d'assainissement**

### **2.1 - Eaux usées domestiques et industrielles**

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

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

L'évacuation des eaux usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux. Seule peut être autorisée, à titre exceptionnel, l'évacuation des eaux usées traitées dans des exutoires pérennes, c'est à dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage.

Les eaux usées autres que domestiques relevant des dispositions de l'article L.1331-10 du code de la santé publique, pourront être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions fixées par cet article.

### **2.2 - Eaux pluviales**

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

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

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 - Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup> pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

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

### **ARTICLE N-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

La hauteur des constructions autorisées dans la zone N ne pourra excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

### **ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS A PROTEGER**

#### **1 – Objectif :**

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

#### **2– Adaptation au terrain :**

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

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire. Tous les travaux de terrassement de type déblais/remblais sont interdits en zone inondable.

### 3– Aspect des constructions :

#### *Couvertures*

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal et de teinte ocre ou vieillie. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites. Les toitures en ardoise ou de teinte ardoise sont autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments déjà recouverts en ardoise.

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

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

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

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

#### *Volumétrie*

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

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

#### *Traitement des façades*

Les couleurs des revêtements de façades devront rester dans des tons pastel, toute couleur vive étant proscrite. Elles devront être en cohérence avec le nuancier joint en annexe.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit. L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée.

#### *Traitement des façades en réhabilitation*

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

#### *Clôtures*

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles sont nécessaires, elles devront répondre aux conditions suivantes :

La hauteur maximale des clôtures est de 1,60 mètre.

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

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

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

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

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

#### **4 – Dispositions particulières :**

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositifs climatiques (climatiseurs, pompe à chaleur) devront être insonorisés, et, sous réserve de déclaration préalable obligatoire, doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

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

#### **ARTICLE N-12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

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

#### **ARTICLE N-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

#### **Article N-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **Article N-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

# ANNEXES

## ANNEXE 1 : NUANCIER DE COULEUR INDICATIF

Gamme indicative de couleurs pour les façades de toute construction et murs de clôtures extérieurs.

La définition des couleurs est donnée en fonction des teintes RVB : Rouge - Vert - Bleu.

Beige :

239 - 233 - 219	237 - 232 - 216	237 - 230 - 211	236 - 226 - 206	239 - 231 - 207
239 - 231 - 207	242 - 225 - 189	242 - 228 - 201	244 - 233 - 208	240 - 228 - 204
236 - 222 - 192	242 - 230 - 201	242 - 228 - 201	242 - 230 - 206	244 - 232 - 212
242 - 228 - 204	236 - 220 - 196	240 - 221 - 193	243 - 234 - 211	246 - 231 - 210
238 - 219 - 192	233 - 212 - 186	240 - 229 - 211	239 - 222 - 204	246 - 224 - 197
245 - 225 - 197	239 - 222 - 195	245 - 231 - 213	238 - 224 - 206	236 - 221 - 202
233 - 218 - 196				

Blanc :

242 - 243 - 235	247 - 249 - 241	244 - 242 - 230	240 - 236 - 223	238 - 235 - 220
237 - 236 - 224	236 - 235 - 222	234 - 230 - 217	241 - 244 - 232	241 - 237 - 216
239 - 234 - 216	242 - 238 - 226	242 - 237 - 219	245 - 235 - 207	246 - 245 - 236
249 - 246 - 242	235 - 230 - 229			

Rose pastel :

244 - 230 - 216	247 - 226 - 207	248 - 222 - 200	245 - 210 - 184	243 - 214 - 183
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Gris clair :

237 - 232 - 222	233 - 227 - 215	229 - 225 - 214	231 - 226 - 212	232 - 226 - 209
224 - 220 - 204	234 - 228 - 208	233 - 224 - 205	223 - 218 - 199	218 - 208 - 185
227 - 220 - 199	241 - 232 - 210			

Ocre :

231 - 214 - 183	215 - 197 - 164	238 - 221 - 192	232 - 213 - 183	228 - 216 - 190
240 - 222 - 183	234 - 219 - 187	229 - 212 - 178	230 - 209 - 171	225 - 203 - 162

## ANNEXE 2 : DECRET N°2006-1658 DU 21 DECEMBRE 2006 RELATIF AUX PRESCRIPTIONS TECHNIQUES POUR L'ACCESSIBILITE DE LA VOIRIE ET DES ESPACES PUBLICS.

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer,

Vu le code de la voirie routière, notamment ses articles L. 131-2 et L. 141-7 ;

Vu la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991 portant diverses mesures destinées à favoriser l'accessibilité aux personnes handicapées des locaux d'habitation, des lieux de travail et des installations recevant du public, notamment son article 2

Vu la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, notamment son article 45 ;

Vu le décret n° 95-260 du 8 mars 1995 relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité, modifié par le décret n° 2004-160 du 17 février 2004, le décret n° 2006-765 du 7 juin 2006 et le décret n° 2006-1089 du 30 août 2006 ;

Vu le décret n° 2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ;

Vu l'avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées en date du 15 février 2006 ;

Après avis du Conseil d'Etat (section des travaux publics),

### **Article 1**

I. - Les aménagements destinés à assurer aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap, et aux personnes à mobilité réduite l'accessibilité des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des autres espaces publics doivent satisfaire aux caractéristiques techniques suivantes :

#### 1° Cheminements

Le sol des cheminements créés ou aménagés n'est pas meuble, le revêtement n'est pas glissant et ne comporte pas d'obstacle. Le profil en long présente la pente la plus faible possible et comporte le minimum de ressauts. Lorsque ceux-ci ne peuvent être évités, ils comportent des bords arrondis ou chanfreinés. La pente transversale est la plus faible possible. Toute dénivellation importante peut être franchie par un plan incliné. Lorsque le cheminement courant se fait par un plan incliné, celui-ci respecte des caractéristiques minimales définies par arrêté.

Le profil en travers a une largeur suffisante et dégagée de tout obstacle pour permettre le cheminement des piétons en sécurité. Le mobilier urbain, en particulier les bornes et poteaux, y compris lorsqu'ils sont implantés en porte-à-faux, est aisément détectable par les personnes aveugles ou malvoyantes.

Des cheminements praticables, sans obstacle pour la roue, la canne ou le pied, sont aménagés pour permettre l'usage et la traversée des espaces publics, y compris des voies ou espaces pavés.

Lorsque les trottoirs et zones piétonnes comportent des bateaux, ceux-ci comportent des ressauts aux bords arrondis ou chanfreinés.

Les passages pour piétons sont clairement identifiés par rapport au reste de la voirie au moyen d'un contraste visuel et d'un repérage, tactile ou autre. Ils sont repérables par les personnes handicapées, notamment les personnes aveugles ou malvoyantes qu'elles soient ou non assistées par un animal. Des bandes d'éveil de vigilance sont implantées au droit des traversées pour piétons.

La signalétique et les autres systèmes d'information sont accessibles aux personnes handicapées.

## 2° Stationnement

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Lorsque cet aménagement fait partie d'un projet global de stationnement, le nombre de places réservées est calculé sur la base de l'ensemble des emplacements prévus au projet. Au-delà de cinq cents places, le nombre de places aménagées est fixé par arrêté municipal sans pouvoir être inférieur à dix.

Les emplacements réservés sont librement accessibles. Leur agencement permet à toute personne de rejoindre le trottoir ou le cheminement pour piétons sans danger et sans rencontrer d'obstacle.

Les parcmètres et autres systèmes d'accès sont facilement accessibles et utilisables par les personnes handicapées physiques. Ils sont installés au plus près des emplacements réservés mentionnés au premier alinéa du présent 2°.

## 3° Feux de signalisation

Les feux de signalisation lumineuse équipant les passages pour piétons comportent un dispositif permettant aux personnes aveugles ou malvoyantes de connaître les périodes durant lesquelles il est possible de traverser les voies de circulation.

## 4° Postes d'appel d'urgence

Les postes d'appel d'urgence et leurs abords sont conçus pour être utilisés par les personnes handicapées, notamment celles qui circulent en fauteuil roulant et les personnes sourdes ou malentendantes.

## 5° Emplacements d'arrêt de véhicules de transport collectif

Toute création ou tout aménagement d'un emplacement d'arrêt de véhicules de transport collectif est conçu, conformément au schéma directeur d'accessibilité des services prévu au troisième alinéa du I de l'article 45 de la loi du 11 février 2005, pour faciliter l'accès des personnes handicapées à ces véhicules ainsi que leur embarquement.

L'aménagement des points d'arrêt permet l'arrêt des véhicules de transport collectif au plus près du quai ou du trottoir sur toute leur longueur. L'accès des piétons n'est pas entravé par l'implantation de mobilier urbain.

Dans le cas de systèmes de transport guidé par rail, la sécurité des personnes aveugles ou malvoyantes est assurée par l'implantation de bandes d'éveil de vigilance.

II. - Les dispositions du présent article ne sont mises en œuvre que s'il n'existe pas d'impossibilité technique constatée par l'autorité gestionnaire de la voirie ou des espaces publics en cause, après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité consultée dans des conditions fixées par arrêté.

## Article 2

Un arrêté du ministre chargé de l'équipement précise en tant que de besoin les caractéristiques des équipements et aménagements mentionnées au présent décret.

## Article 3

A modifié les dispositions suivantes : Modifie Décret n°95-260 du 8 mars 1995 - art. 2 (M)

## Article 4

Le décret n° 99-756 du 31 août 1999 relatif aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique pris pour l'application de l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991 est abrogé.

## Article 5

Le présent décret entrera en vigueur le 1er juillet 2007.

## Article 6

Le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.