

**COMMUNE DE NAUJAN-ET-POSTIAC**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### ***Règlement d'urbanisme***

#### **erea**

*39 rue Furtado,  
33800 BORDEAUX*

*tél. : 05 56 31 46 46  
fax : 05 56 31 40 77  
e-mail : [erea@erea-conseil.fr](mailto:erea@erea-conseil.fr)  
internet : [www.erea-conseil.fr](http://www.erea-conseil.fr)*

#### **URBANhymns**

*Place du Marché  
17610 SAINT-SAUVANT*

*tél. 05 46 91 46 05  
fax. 05 46 91 46 00  
e-mail : [h.audinet@t3a.com](mailto:h.audinet@t3a.com)  
internet : [www.urbanhymns.net](http://www.urbanhymns.net)*

#### **COHÉO**

*15 rue Paul Louis Lande,  
33000 BORDEAUX*

*tél. : 05 56 31 22 88  
fax : 05 56 31 25 57  
e-mail : [n.pinel@coheo.com](mailto:n.pinel@coheo.com)*

#### **APIETA**

*17, cours Xavier Arnoz  
33082 BORDEAUX CEDEX*

*tél. : 05 56 79 64 20  
e-mail : [amenagement@girond.chambagri.fr](mailto:amenagement@girond.chambagri.fr)*

# SOMMAIRE

<b>TITRE I 4</b>	
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>4</b>
DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	5
<b>TITRE II 9</b>	
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>9</b>
CHAPITRE 1 .....	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	11
CHAPITRE 2 .....	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	21
CHAPITRE 3 .....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	31
CHAPITRE 4 .....	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	40
CHAPITRE 5 .....	46
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....	46
<b>TITRE III</b> .....	<b>54</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>54</b>
CHAPITRE 6 .....	55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	55
CHAPITRE 7 .....	64
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	64
<b>TITRE IV</b> .....	<b>67</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>67</b>
CHAPITRE 8 .....	68
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	68
<b>TITRE V</b>	
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX</b> .....	<b>79</b>
<b>ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b> .....	<b>79</b>
CHAPITRE 9 .....	80
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	80
CHAPITRE 10 .....	91
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP .....	91
<b>CAHIER DE RECOMMANDATIONS</b> .....	<b>97</b>
<b>CHAPITRE 1</b> .....	<b>98</b>
Préconisations pour la rénovation de maison de type girondine .....	98
<b>CHAPITRE 2</b> .....	<b>100</b>
Préconisations pour l'installation de capteurs solaires, pompe à chaleur et climatiseur .....	100
<b>CHAPITRE 3</b> .....	<b>103</b>
Préconisations pour les espèces à planter .....	103



**TITRE I**  
**PRÉAMBULE**

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **NAUJAN-ET-POSTIAC**.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATIONS DES SOLS

### 1. Règlement national d'urbanisme

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles ; R. 111-3, R. 111-5, R.111-6, R.111-7, R.111-8, R.111-9, R.111-10, R.111-11, R.111-12, R.111-13, R. 111-14, R. 111-16, R.111-17, R.111-18, R.111-19, R. 111-20, R. 111-22, R.111-23, R. 111-24, R.111-24-1 et R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

### 2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal

a) Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de PLU.

b) Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :

- Les périmètres sensibles.
- Les zones d'aménagement différé.
- Le droit de préemption urbain.
- Les zones de préemption départementales.

c) La loi dite "paysages" : loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

d) La loi n° 95-101 du 2 février 1995 - Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux autoroutes et aux voies à grande circulation.

e) Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans.

- Lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

- Les lotissements ayant conservé leur règlement propre sont portés dans le dossier des annexes : "la liste des lotissements".

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

### **1. Les zones urbaines "U"**

Les zones urbaines "U" (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont 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. Ces zones sont :

- Chapitre I. : Zone UA
- Chapitre II. : Zone UB
- Chapitre III. : Zone UC
- Chapitre IV. : Zone UE
- Chapitre V. : Zone UX

### **2. Les zones à urbaniser "AU"**

Les zones à urbaniser "AU" (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones sont :

- Chapitre VI. : Zone 1AU + secteurs 1AUa et 1AUb
- Chapitre VII. : Zone 2AU

### **3. Les zones agricoles "A"**

Les zones agricoles "A" (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

- Chapitre VIII. : Zone A

### **4. Les zones naturelles et forestières à protéger "N"**

Les zones naturelles et forestières à protéger "N" (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont 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. Ces zones sont :

- Chapitre IX. : Zone N
- Chapitre X. : Zone NP

### **5. Il détermine également :**

#### **- Des emplacements réservés :**

Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale, dans le cadre de l'article L. 123-2-b du Code de l'Urbanisme. Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

Pour les emplacements, le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de P.L.U..

#### **- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer :**

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1, R. 130-2 et R. 130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Rappelons que, dans les communes littorales, le PLU doit classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs (article L. 146-6, alinéa 4, du Code de l'Urbanisme).

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques du règlement.

- Des « **éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique** » pour lesquels peuvent être définis, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection (en application des articles L. 123-1-7 et R. 123-11-h du Code de l'Urbanisme).



## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE UA

*Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*Ce sont les tissus bâtis de développement historique de la commune. Ils recouvrent un bâti rural ancien particulièrement dense où coexistent des activités de commerce, de service avec de l'habitat. Les bâtiments y sont construits en majeure partie à l'alignement, ainsi qu'en ordre continu et semi-continu.*

*Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnement et le caractère architectural.*

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.1. **Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- 1.2. **Les constructions nouvelles d'exploitation agricole ou forestière.**
- 1.3. **Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- 1.4. **Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs** ainsi que **les parcs résidentiels** destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- 1.5. **Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- 1.6. **Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.7. Les carrières.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. **La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.

2.2. **Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve :**

- **qu'ils respectent une superficie inférieure à 100 mètres carrés** et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres,
- **qu'ils soient liés aux constructions autorisées** dans la zone.

2.3. **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

### **SECTION II**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les voies en impasse ne pourront excéder une longueur de 100 mètres.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## **ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### ***a) Eaux usées***

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

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

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

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

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

#### 4.3. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

### ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

### ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. **Les constructions principales**, au nu du mur de façade (balcon non compris), ou des extensions de constructions devront être implantées :

- a) à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue,
- b) en retrait quand les parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir sont construites avec des bâtiments en retrait. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction s'alignera sur l'une ou l'autre de ces constructions voisines, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.

6.2. **Les annexes isolées** des constructions principales peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait à une distance maximale de 3 m.

6.3. **Les clôtures** seront implantées à l'alignement.

#### 6.4. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité,
- b) La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

7.1 **Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.** Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

7.2. **Les constructions devront respecter une distance minimale de recul de 5 m** par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une zone à caractère agricole,

7.3. **Les piscines non couvertes** devront respecter un recul de leur implantation égal à la profondeur du bassin projeté par rapport aux limites séparatives.

#### 7.4. **Les exceptions**

Toutefois, la règle de **s'implanter sur au moins une limite séparative** (§ 7.1.) ne s'applique pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité,
- b) Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines),
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Non réglementé.

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

9.1. La surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à 70 % de l'emprise de l'unité foncière.

9.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

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

#### 10.1. **Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

## 10.2. Normes de hauteur

- a) La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder **7 mètres**, soit: R + 1 niveau.
- b) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

## 10.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur,
- b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.),
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

# ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

## 11.1. Principe général

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

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type girondine.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

## 11.2. Constructions neuves

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine (voir le cahier de recommandations en fin de document) et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

2. Pour la construction principale, la couverture sera à deux versants minimum avec une pente maximale de 37 %.

3. Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés.

4. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,5 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

5. La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,5 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1 m.

6. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

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

### **11.3. Rénovation et aménagement des constructions existantes**

1. Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.

2. En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :

- soit maintenir la composition générale existante,
- soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat girondine pour permettre l'évolution totale de l'aspect du bâtiment.

3. Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.

4. La rénovation de toiture doit être réalisée en tuiles courbes de type tige botte, de tonalités mélangées et employées en chapeau.

5. La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- les constructions en moellon recouvert d'enduits traditionnel à base de chaux doivent conserver leur aspect,
- les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
- les enduits sont de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
- l'ensemble des détails et modénatures existants doivent être conservés (corniches, encadrement...),

6. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.

7. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,5 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

8. La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,5 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1 m.

9. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

#### 11.4. Architecture Contemporaine

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

#### 11.5. Eléments divers

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.

**Les citernes à gaz ou à mazout** ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

**Les climatiseurs** ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière (voir le cahier de recommandations en fin de document).

#### 11.6. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir le cahier de recommandations en fin de document).

**Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE**, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

**L'implantation d'équipement**, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou adossé à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants et s'appuyer sur les prescriptions annexées à ce document :

- La forme,

- La proportion,
- L'insertion,
- La position,
- L'association
- Les nuisances sonores.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placé directement :

- sur les façades vues du domaine public,
- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **12.1. Règle**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **12.2. Normes**

Il doit être aménagé au minimum :

#### ***a) Pour les constructions à usage d'habitation***

Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.

#### ***b) Pour toute autre construction***

Pour toute autre construction : une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SHON.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

#### ***c) Les exceptions***

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés ou transformés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

### **12.3. Mode de réalisation**

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même, soit lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible en aménageant une aire de stationnement dans son environnement immédiat, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**13.2.** Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

**13.3.** Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### CARACTERE DE LA ZONE UB

*Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*Elle caractérise le bâti ancien des hameaux, organisé principalement en ordre semi continu et discontinu, autour duquel s'est développée une urbanisation récente. Elle a pour vocation principalement l'accueil d'habitat.*

#### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.1. **Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- 1.2. **Les constructions nouvelles d'exploitation agricole ou forestière.**
- 1.3. **Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- 1.4. **Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs** ainsi que **les parcs résidentiels** destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- 1.5. **Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- 1.6. **Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.7. Les carrières.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. **La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.

2.2. **Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve que ceux-ci respectent :**

- **une distance minimum** de 25 mètres par rapport aux limites de zone des secteurs soumis au risque de mouvement de terrain,
- **une superficie inférieure à 100 mètres carrés** et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres,
- **qu'ils soient liés aux constructions autorisées** dans la zone.

2.3. **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

### **SECTION II**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les voies en impasse ne pourront excéder une longueur de 100 mètres.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## **ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### ***a) Eaux usées***

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

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

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

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

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

#### 4.3. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

### ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

### ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. **Les constructions principales**, au nu du mur de façade (balcon non compris), ou des extensions de constructions devront être implantées :

- a) à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue,
- b) en retrait quand les parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir sont construites avec des bâtiments en retrait. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction s'alignera sur l'une ou l'autre de ces constructions voisines, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.

6.2. **Les clôtures** seront implantées à l'alignement.

#### 6.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- a) Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité,
- b) La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

7.1. **Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait** avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

7.2. **Les constructions devront respecter une distance minimale de recul de :**

- a) 5 m par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une zone à caractère agricole,

b) 5 m par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une zone concernée par un risque de mouvement de terrain, en raison de la présence de carrières souterraines.

7.3. **Les piscines non couvertes** devront respecter un recul de leur implantation égal à la profondeur du bassin projeté par rapport aux limites séparatives.

#### 7.4. Les exceptions

Toutefois, la règle de **s'implanter sur au moins une limite séparative** (§ 7.1.) ne s'applique pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité,
- b) Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines),
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Non réglementé.

### ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. La surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à 50 % de l'emprise de l'unité foncière.

9.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

### ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

#### 10.2. Normes de hauteur

- a) La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder **7 mètres**, soit : R + 1 niveau.
- b) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

#### 10.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité

publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur,
- b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.),
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Principe général**

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

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type girondine.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

### **11.2. Constructions neuves**

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine (voir le cahier de recommandations en fin de document) et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

2. Pour la construction principale, la couverture sera à deux versants minimum avec une pente maximale de 37 %.

3. Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés.

4. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,5 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

5. La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,5 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1 m.

6. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

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

### **11.3. Rénovation et aménagement des constructions existantes**

1. Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.

2. En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :

- soit maintenir la composition générale existante,
- soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat girondine pour permettre l'évolution totale de l'aspect du bâtiment.

3. Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.

4. La rénovation de toiture doit être réalisée en tuiles courbes de type tige botte, de tonalités mélangées et employées en chapeau.

5. La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- les constructions en moellon recouvert d'enduits traditionnel à base de chaux doivent conserver leur aspect,
- les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
- les enduits sont de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
- l'ensemble des détails et modénatures existants doivent être conservés (corniches, encadrement...),

6. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.

7. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,5 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

8. La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,5 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1 m.

9. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

### **11.4. Architecture Contemporaine**

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes

caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

### 11.5. Eléments divers

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.

**Les citernes à gaz ou à mazout** ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

**Les climatiseurs** ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière (voir le cahier de recommandations en fin de document).

### 11.6. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir le cahier de recommandations en fin de document).

**Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE**, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

**L'implantation d'équipement**, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elles soient solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants et s'appuyer sur les prescriptions annexées à ce document :

- La forme,
- La proportion,
- L'insertion,
- La position,
- L'association
- Les nuisances sonores.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placé directement :

- sur les façades vues du domaine public,
- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **12.1. Règle**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **12.2. Normes**

Il doit être aménagé au minimum :

#### ***a) Pour les constructions à usage d'habitation***

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.

#### ***b) Pour toute autre construction***

Pour toute autre construction : une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SHON.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

#### ***c) Les exceptions***

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés ou transformés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

### **12.3. Mode de réalisation**

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**13.2.** Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

**13.3.** Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé



## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

#### CARACTERE DE LA ZONE UC

*Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*Elle correspond à l'ensemble de secteurs d'extension pavillonnaires qui se sont récemment développés sur la commune autour du bourg ou de hameaux isolés. Cette urbanisation a pris des formes particulières en fonction de son implantation (soit en tissu urbain ou en tissu rural), de son organisation et de sa densification.*

#### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.1. **Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- 1.2. **Les constructions nouvelles d'exploitation agricole ou forestière.**
- 1.3. **Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- 1.4. **Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs** ainsi que **les parcs résidentiels** destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- 1.5. **Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- 1.6. **Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.7. Les carrières.

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. **La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.

2.2. **Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve que ceux-ci respectent :**

- **qu'ils soient liés aux constructions autorisées** dans la zone,
- **une superficie inférieure à 100 mètres carrés** et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres.

2.3. **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

### **SECTION II**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les voies en impasse ne pourront excéder une longueur de 100 mètres.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## **ARTICLE UC 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### ***a) Eaux usées***

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

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

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

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

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

### **4.3. Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

**6.1. Les constructions nouvelles** au nu du mur de façade (balcon non compris), ou des extensions de constructions devront être implantées dans une bande comprise entre 0 et 5 m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

### **6.2. Les exceptions**

Toutefois, cette règle ne s'applique pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité,
- b) La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

**7.1. Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait** avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

**7.2. Les constructions devront respecter une distance minimale de recul de :**

- a) 5 m par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une zone à caractère agricole,
- b) 20 m de berges, lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau ou un ruisseau existant.

**7.3. Les piscines non couvertes** devront respecter un recul de leur implantation égal à la profondeur du bassin projeté par rapport aux limites séparatives.

### **7.4. Les exceptions**

Toutefois, la règle de **s'implanter sur au moins une limite séparative** (§ 7.1.) ne s'applique pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité,

- b) Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert,
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1. La surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à 40 % de l'emprise de l'unité foncière.

9.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

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

### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### **10.2. Normes de hauteur**

- a) La hauteur absolue des constructions à vocation d'habitat mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder **7 mètres**, soit : R + 1 niveau.
- b) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

### **10.3. Les exceptions**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, destinés à l'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit,
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées,

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### 11.1. Principe général

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

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type girondine.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

### 11.2. Constructions neuves et modifications des constructions récentes

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine (voir le cahier de recommandations en fin de document) et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

2. Pour la construction principale, la couverture sera à deux versants minimum avec une pente maximale de 37 %.

3. Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés.

4. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,5 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

5. La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,5 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1 m.

6. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

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

### 11.3. Architecture Contemporaine

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

### 11.4. Eléments divers

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.

**Les citernes à gaz ou à mazout** ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

**Les climatiseurs** ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière (voir le cahier de recommandations en fin de document).

### 11.5. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir le cahier de recommandations en fin de document).

**Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE**, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

**L'implantation d'équipement**, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants et s'appuyer sur les prescriptions annexées à ce document :

- La forme,
- La proportion,
- L'insertion,
- La position,
- L'association
- Les nuisances sonores.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placée directement :

- sur les façades vues du domaine public,
- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **12.1. Règle**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **12.2. Normes**

Il doit être aménagé au minimum :

#### ***a) Pour les constructions à usage d'habitation***

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.

#### ***b) Pour toute autre construction***

Pour toute autre construction : une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SHON.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

#### ***c) Les exceptions***

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés ou transformés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

### **12.3. Mode de réalisation**

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain.

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.2. Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 10 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige.

13.3. Les plantations existantes seront conservées au maximum.

13.4. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé



# CHAPITRE 4

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE UE

*Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*Cette zone spécialisée est destinée à accueillir les équipements publics collectifs bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.*

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UE 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. **Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt, au commerce et à l'habitation à l'exception de celle mentionnée à l'alinéa 2.2..

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

**Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

2.1. Les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif publics et privés (constructions nouvelles et extensions), et notamment :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- Les équipements d'accueil de jeunes ou d'enfants : crèches et haltes garderies,
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire et les établissements universitaires,
- Les établissements de santé : hôpitaux, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...
- Les établissements d'action sociale,

- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- Les établissements sportifs à caractère non commercial,
- Les installations et équipements techniques,
- Les cimetières,
- ...

2.2. **Les constructions destinées à l'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations visées à l'alinéa précédent.

2.3. **Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve :**

- **qu'ils soient liés aux constructions autorisées** dans la zone,
- **qu'ils respectent une superficie inférieure à 100 mètres carrés** et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres.

2.4. **La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1. Accès**

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les voies en impasse ne pourront excéder une longueur de 100 mètres.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## **ARTICLE UE 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### ***a) Eaux usées***

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

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

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

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

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

#### **4.3. Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

### **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

**6.1. Les constructions nouvelles**, pourront être implantées dans une bande de 5 m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

#### **6.2. Les exceptions**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

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

**7.1. Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait** avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

**7.2. Les constructions devront respecter une distance minimale de recul de 5 m** par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une zone à caractère agricole.

#### **7.3. Les exceptions**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Non réglementé.

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### 10.2. Normes de hauteur

La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder **9 mètres**, soit : R + 2 niveaux.

### 10.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc ...),
- b) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur,
- c) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principe général

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

### 11.2. Disposition pour les constructions

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
2. Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre.
3. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

### 11.3. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir le cahier de recommandations en fin de document).

**Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE**, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

**L'implantation d'équipement**, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées.

13.2. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



# CHAPITRE 5

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### CARACTERE DE LA ZONE UX

*Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*Cette zone spécialisée est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de bureaux et commerciales, ainsi que les services qui peuvent leur être nécessaires et les entrepôts.*

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UX 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**1.1. Les constructions nouvelles** destinées à l'exploitation agricole ou forestière et à l'habitation à l'exception de celle mentionnée à l'alinéa 2.1..

**1.2. Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs** ainsi que **les parcs résidentiels** destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

**1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

**1.5. Les constructions nouvelles, les extensions ou les installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

**1.6. Le changement de destination de constructions** destinées aux activités industrielles, artisanales, de bureaux et commerciales, ainsi que les services qui peuvent leur être nécessaires et les entrepôts.

## **ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**2.1. Les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions** destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à condition que le logement soit intégré dans le même volume et ne présente pas une surface supérieure à un tiers de celle de l'activité.

**2.2. La création, l'extension ou la transformation d'Installation Classée pour La Protection de l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite "SEVESO", sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités industrielles et artisanales.

**2.3. Les dépôts de déchets de toute nature** à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées à l'alinéa précédent, et les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....

**2.4. À l'exception de l'activité d'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements** du sol, sous réserve que ceux-ci respectent :

- **qu'ils soient liés aux constructions et activités autorisées dans la zone,**
- **une superficie inférieure à 100 mètres carrés** et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres.

**2.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liés à la voirie, au stationnement, à la voirie, aux réseaux divers (notamment: réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...),** sous réserve de leur intégration dans le site.

### **SECTION II**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. 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 fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voiries.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

### **3.2. Voirie**

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation, devront avoir pour les voies à double sens au minimum 12 m de plate-forme et 9 m de chaussée, et pour les voies à sens unique au minimum une plateforme de 8 m et 5 m de chaussée. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger. Elles doivent comporter dans leur partie terminale une aire de giration de 20 m de diamètre minimum.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## **ARTICLE UX 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### ***a) Eaux usées***

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

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

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

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage.

### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsqu'il existe.

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

### **4.3. Réseaux divers**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

## **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

**6.1. Les constructions nouvelles** au nu du mur de façade ou des extensions de constructions devront être implantées en retrait de 5 m au moins à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

### **6.2. Les exceptions**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité,
- b) La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

7.1. Les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**.

7.2. **Les constructions devront respecter une distance minimale de recul de :**

- a) 10 m par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une zone à vocation principale d'habitat,
- b) 5 m par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une zone à caractère agricole.

7.3. Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

7.4. **Les exceptions**

Toutefois, la règle de **s'implanter sur au moins une limite séparative** (§ 7.1.) ne s'applique pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines),
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 6 m.

8.2. Des adaptations pourront être admises pour les établissements artisanaux, dans la limite des règles de sécurité et après avis des services administratifs compétents.

8.3. **Toutefois, cette norme ne s'applique pas :**

- a) Pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1. La surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à 60 % de l'emprise de l'unité foncière.

9.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

## ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### 10.2. Normes de hauteur

- a) La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **12 mètres** mesurée à l'égout du toit, sauf impératif technique reconnu.
- b) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

### 10.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) L'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...) dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principe général

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

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type girondine (voir le cahier de recommandations en fin de document).

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

### 11.2. Dispositions pour les bâtiments à usage d'activités

1. Les matériaux utilisés pour les façades sont à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.
2. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
3. Les couleurs des revêtement de façade et de toiture sont à choisir dans les gammes de gris, d'ocres de clair à brun. La couleur dominante de la construction peut être complétée par des couleurs

propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles occupent une surface inférieure à 50 % de la façade.

4. Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.

5. Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux ne devront pas être visibles du domaine public. Le choix de leur installation doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière et devra rechercher la meilleure intégration possible.

6. Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques doublés de haies vives (essences locales), ou bien de claires-voies. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

### 11.3. Eléments divers

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.

**Les citernes à gaz ou à mazout** ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

**Les climatiseurs, les systèmes de refroidissement ou réfrigérés, ainsi que les systèmes de chauffage** ou mixte ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière (voir le cahier de recommandations en fin de document).

### 11.4. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir le cahier de recommandations en fin de document).

**Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE**, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

**L'implantation d'équipement**, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elles soient solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

## ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### 12.2. Normes

Il doit être aménagé au minimum :

#### **a) Pour les constructions à usage d'habitation**

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.

**b) Pour toute autre construction**

Pour toute autre construction : une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SHON.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

**c) Les exceptions**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés ou transformés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

**12.3. Mode de réalisation**

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain.

**ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

13.2. Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

13.3. Les dépôts et stockages réalisés directement en façade sur voirie sont interdits. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

## CHAPITRE 6

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

#### CARACTERE DE LA ZONE 1AU

*Il s'agit des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.*

*Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.*

*Cette zone a pour vocation principale l'accueil des logements, tout en autorisant dans certains cas des commerces, des bureaux, des services, des équipements et ouvrages publics.*

*Afin de tenir compte de la diversité de l'espace communal, la zone 1AU a été organisée en 2 secteurs :*

- le secteur 1AUa,
- le secteur 1AUb.

*Cette zone correspond aux secteurs Cache-Bigüey, le bourg et le bourg Est*

#### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**1.1. Les constructions à usage d'habitation isolées**, dissociées ou indépendantes de toute opération d'aménagement groupé.

**1.2. Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

**1.3. Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**1.4. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs** ainsi que **les parcs résidentiels** destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.5. **Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.6. **Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.7. Les carrières.

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

**Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement :**

2.1. Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition :

- qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement.
- et qu'elles portent sur une superficie minimale de 0,5 hectare. Toutefois, si à la fin des opérations subsistait sur la zone un reliquat de terrains d'une superficie inférieure à 0,5 hectare, celui-ci pourra être construit selon les mêmes dispositions.
- et qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- et qu'elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants.

2.2. **À l'intérieur des opérations autorisées** à l'alinéa 2.1. ci-dessus et sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa, ne sont admis que :

- les constructions destinées à l'habitation, aux bureaux, au commerce, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

2.3. **Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve :**

- **qu'ils soient liés aux constructions autorisées** dans la zone,
- **qu'ils respectent une superficie inférieure à 100 mètres carrés** et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres.

## **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément au document d'orientations d'aménagement. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de **5 mètres** minimum pour les voies à double sens, ramenée à **4 mètres** minimum pour les voies à sens unique,
- Trottoirs et éclairage public.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre temporaire dans le cadre d'une opération par tranches. Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 60 mètres de longueur. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## **ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

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

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

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

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage.

### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsqu'il existe.

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

De plus, les techniques alternatives de rétention des eaux pluviales à la parcelle qui favorisent l'infiltration ou le stockage/réutilisation au plus près de la ressource devront être privilégiées.

### **4.3. Réseaux divers**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

**6.1. Les constructions nouvelles** au nu du mur de façade (balcon non compris), ou des extensions de constructions devront être implantées dans une bande comprise entre 0 et 5 m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

### **6.2. Les exceptions**

Toutefois, cette règle ne s'applique pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité,
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

**7.1. Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait** avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

7.2. **Les constructions devront respecter une distance minimale de recul de 5 m** par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une zone à caractère agricole.

7.3. **Les piscines non couvertes** devront respecter un recul de leur implantation égal à la profondeur du bassin projeté par rapport aux limites séparatives.

#### 7.4. Les exceptions

Toutefois, la règle de **s'implanter sur au moins une limite séparative** (§ 7.1.) ne s'applique pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité,
- b) Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert,
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Non réglementé.

### ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. **Dans le secteur 1AUa**, la surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à 50 % de l'emprise de l'unité foncière.

9.2. **Dans le secteur 1AUb**, la surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à 40 % de l'emprise de l'unité foncière.

9.3. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

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

#### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

#### 10.2. Normes de hauteur

- a) La hauteur absolue des constructions principales mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder **7 mètres**, soit : R + 1 niveau.
- b) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

#### 10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Principe général**

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

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type girondine.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

### **11.2. Constructions neuves et modifications des constructions récentes**

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine (voir le cahier de recommandations en fin de document) et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

2. Pour la construction principale, la couverture sera à deux versants minimum avec une pente maximale de 37 %.

3. Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés.

4. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,5 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

5. La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,5 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1 m.

6. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

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

### **11.3. Architecture Contemporaine**

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

#### **11.4. Eléments divers**

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.

**Les citernes à gaz ou à mazout** ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

**Les climatiseurs** ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière (voir le cahier de recommandations en fin de document).

#### **11.5. Les énergies renouvelables**

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir le cahier de recommandations en fin de document).

**Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE**, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

**L'implantation d'équipement**, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elles soient solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants et s'appuyer sur les prescriptions annexées à ce document :

- La forme,
- La proportion,
- L'insertion,
- La position,
- L'association
- Les nuisances sonores.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placé directement :

- sur les façades vues du domaine public,
- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

## ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### 12.2. Normes

Il doit être aménagé au minimum :

#### *a) Pour les constructions à usage d'habitation*

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.

#### *b) Pour toute autre construction*

Pour toute autre construction : une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SHON.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

#### *c) Les exceptions*

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés ou transformés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

### 12.3. Mode de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain.

## ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2. **Les opérations d'ensemble** autorisées dans la zone devront inclure les superficies minimales d'espaces verts collectifs au moins égale à 10 %, dans le respect des indications fournies par le document d'orientations d'aménagement.

13.3. Les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :

- a) De surlargeurs de voies qui pourront être soit latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), soit centrales, avec une largeur minimale de 3,50 m,
- b) De placettes (parc, stationnement, ...),
- c) De franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de "noues" ...). Les plantations existantes seront conservées au maximum.

13.4. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

### SECTION III

#### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé



# CHAPITRE 7

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE 2AU

*Il s'agit d'une des zones à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation.*

*Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, **son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.***

*Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et le Document d'Orientations d'Aménagement développera alors les principes qui guideront les opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.*

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) **Les constructions à usage d'habitation isolées**, dissociées ou indépendante de toute opération d'aménagement groupé.
- b) **Les constructions nouvelles** destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

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

**Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement :**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX DIVERS**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle soit bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti.

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

Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle soit bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# CHAPITRE 8

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE A

*Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.*

*La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.*

*Elle concerne une large part du territoire communal et plus particulièrement les zones viticoles AOC.*

*Un risque de mouvement de terrain a été identifié en raison de présence de carrières souterraines sur les secteurs d'Escambert et Bellegarde.*

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1.1. Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article A 2.

1.2. **Dans les zones à risque de mouvement de terrain reportées sur le zonage, en raison de la présence de carrières souterraines, toute construction et installation nouvelle ainsi que les extensions de constructions et installations existantes sont interdites** en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

**Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

2.1. **Les constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole**, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation dans un rayon de 150 m autour des bâtiments qui en constituent le siège.

2.2. **La création, l'extension ou la transformation d'installations classées** pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

2.3. **Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve que ceux-ci respectent :**

- **une distance minimum** de 25 mètres par rapport aux limites de zone des secteurs soumis au risque de mouvement de terrain,
- **une superficie inférieure à 100 mètres carrés** et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres,
- **qu'ils soient liés à l'activité agricole et sous réserve de justifier des précautions préalables** prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.4. **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

2.5 L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation individuelle non liées à l'exploitation agricole (si elles existent à la date d'approbation du PLU), ainsi que les annexes séparées de la construction principale, à condition que :

- Les extensions d'une construction à usage d'habitation ne puissent excéder 50% de la surface de plancher du bâti existant avec un maximum de 70 m<sup>2</sup> par rapport à la date d'approbation du PLU.

Une seule fois par catégorie :

- L'annexe de type abri de jardin ne puisse excéder 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- L'annexe de type garage ne puisse excéder 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- La piscine ne puisse excéder 85 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1. Accès**

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les voies en impasse ne pourront excéder une longueur de 100 mètres.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## **ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### ***a) Eaux usées***

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

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

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

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsqu'il existe.

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

#### **4.3. Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER**

**6.1. Les constructions nouvelles** seront implantées au nu du mur de façade (balcon non compris) en retrait de 5 m au moins à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

**6.2. Les clôtures** devront être implantées à l'alignement.

#### **6.3. Les exceptions**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant et ne pas aggraver la non-conformité,
- b) Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité,
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

**7.1. Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait** avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

**7.2. Les constructions devront respecter une distance minimale de recul de :**

- a) 5 m par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une zone concernée par un risque de mouvement de terrain, en raison de la présence de carrières souterraines.

- b) 10 m par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une zone naturelle protégée.
- c) 20 m de berges, lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau ou un ruisseau existant.

### 7.3. Les exceptions

Toutefois, la règle de **s'implanter sur au moins une limite séparative** ne s'applique pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité,
- b) Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert,
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

8.1. Les annexes et piscines des constructions à usage d'habitation doivent se situer au maximum à 25 mètres de l'habitation.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise maximale en extension ne pourra pas dépasser 70 m<sup>2</sup> (réalisés en une ou plusieurs fois) et celle des annexes la superficie maximale autorisée en article 2.5, une seule fois par catégorie mentionnée. La superficie initiale est celle existante à la date d'approbation des présentes dispositions dans le PLU.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### 10.2. Normes de hauteur

- a) La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ne peut excéder **9 mètres**, mesurée à l'égout du toit, sauf impératif technique reconnu.
- b) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **7 mètres** mesurée à l'égout du toit, soit : R + 1 niveau.
- c) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

### **10.3. Les exceptions**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Principe général**

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

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type girondine.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

### **11.2. Constructions neuves destinées à l'habitat**

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine (voir le cahier de recommandations en fin de document) et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

2. Pour la construction principale, la couverture sera à deux versants minimum avec une pente maximale de 37 %.

3. Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés.

4. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,5 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

5. La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,5 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1 m.

6. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

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

### **11.3. Rénovation et aménagement des constructions existantes destinées à l'habitat**

1. Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.

2. En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :

- soit maintenir la composition générale existante,
- soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat girondine pour permettre l'évolution totale de l'aspect du bâtiment.

3. Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.

4. La rénovation de toiture doit être réalisée en tuiles courbes de type tige botte, de tonalités mélangées et employées en chapeau.

5. La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- les constructions en moellon recouvert d'enduits traditionnel à base de chaux doivent conserver leur aspect,
- les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
- les enduits sont de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
- l'ensemble des détails et modénatures existants doivent être conservés (corniches, encadrement...),

6. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.

7. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,5 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

8. La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,5 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1 m.

9. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

#### **11.4. Dispositions pour les bâtiments d'exploitation**

Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole de la zone respecteront les dispositions suivantes :

1. Les couvertures de toit doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mâts.
2. Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons.
3. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
4. L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée.

### 11.5. Architecture Contemporaine

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

### 11.6. Eléments divers

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.

**Les citernes à gaz ou à mazout** ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

**Les climatiseurs** ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière (voir le cahier de recommandations en fin de document).

### 11.7. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir le cahier de recommandations en fin de document).

**Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE**, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

**L'implantation d'équipement**, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elles soient solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants et s'appuyer sur les prescriptions annexées à ce document :

- La forme,
- La proportion,
- L'insertion,
- La position,
- L'association
- Les nuisances sonores.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placée directement :

- sur les façades vues du domaine public,
- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **12.1. Règle**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **12.2. Normes**

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

### **12.3. Mode de réalisation**

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

13.2. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

13.3. Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



## **TITRE V**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

# CHAPITRE 9

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE N

*Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.*

*Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune dignes d'être protégés, mais présentant des caractères assez différents, allant d'ensembles ne manifestant pas une sensibilité élevée, et susceptibles d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel, à des sites de très forts intérêts ou risques demandant une protection plus forte.*

*Elle identifie de l'habitat diffus où seront autorisées l'extension de constructions existantes.*

*Un risque de mouvement de terrain a été identifié en raison de présence de carrières souterraines sur les sites d'Escambert, Girolatte, Bellegarde et Côtes de Vincennes.*

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1.1. Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N 2.

1.2. **Dans les zones à risque de mouvement de terrain reportées sur le zonage, en raison de la présence de carrières souterraines, toute construction et installation nouvelle ainsi que les extensions de constructions et installations existantes sont interdites** en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme..

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

**Sont uniquement autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

2.1 L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation individuelle (si elles existent à la date d'approbation du PLU), ainsi que les annexes séparées de la construction principale, à condition que :

- Les extensions d'une construction à usage d'habitation ne puissent excéder 50% de la surface de plancher du bâti existant avec un maximum de 70 m<sup>2</sup> par rapport à la date d'approbation du PLU.

Une seule fois par catégorie :

- L'annexe de type abri de jardin ne puisse excéder 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- L'annexe de type garage ne puisse excéder 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- La piscine ne puisse excéder 85 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés à condition qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes qu'elles se situent à proximité immédiate de celles-ci et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et aux services d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au site.

2.2. Les travaux liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel,

2.3. Les constructions à usage d'activité, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole, sylvicole, horticole ou d'élevage de la zone,

2.4. Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :

- a) Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages,
- b) Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.

2.5. Le changement de destination des constructions à usage d'exploitation agricole, en vue d'un usage d'habitation, les agrandissements ainsi que les annexes et piscines, à condition que la surface de plancher hors œuvre brute totale ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> au total,

2.6. Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve que ceux-ci respectent :

- a) Une distance minimum de 25 mètres par rapport aux limites de zone des secteurs soumis au risque de mouvement de terrain,
- b) Une superficie inférieure à 100 mètres carrés et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres,
- c) Qu'ils soient liés aux constructions autorisées aux § 2.1. à 2.4. ci-dessus et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les voies en impasse ne pourront excéder une longueur de 100 mètres.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## **ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

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

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en

vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

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

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage.

### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsqu'il existe.

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

### **4.3. Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

**6.1. Les constructions nouvelles** seront implantées au nu du mur de façade (balcon non compris) en retrait de 5 m au moins à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

**6.2. Les clôtures** devront être implantées à l'alignement.

### **6.3. Les exceptions**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les

règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant et ne pas aggraver la non-conformité,

- b) Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité,
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

**7.1.** Les constructions principales doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

**7.2. Les constructions devront respecter une distance minimale de recul de :**

- a) 5 m par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une zone concernée par un risque de mouvement de terrain, en raison de la présence de carrières souterraines.
- b) 10 m par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une zone naturelle protégée.
- c) 20 m des berges, lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau ou un ruisseau existant.

**7.3. Les piscines non couvertes** devront respecter un recul de leur implantation égal à la profondeur du bassin projeté par rapport aux limites séparatives.

**7.4. Les exceptions**

Toutefois, la règle de **s'implanter sur au moins une limite séparative (§ 7.1.)** ne s'applique pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité,
- b) Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert,
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

**8.1.** Les annexes et piscines des constructions à usage d'habitation doivent se situer au maximum à 25 mètres de l'habitation.

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

**9.1.** L'emprise maximale en extension ne pourra pas dépasser 70 m<sup>2</sup> (réalisés en une ou plusieurs fois) et celle des annexes la superficie maximale autorisée en article 2.1, une seule fois par catégorie mentionnée. La superficie initiale est celle existante à la date d'approbation des présentes dispositions.

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

### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### **10.2. Normes de hauteur**

- La hauteur des constructions principales ne peut excéder **7 mètres**, mesurée à l'égout du toit,
- La hauteur des constructions annexes et de bâtiments ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

### **10.3. Les exceptions**

Toutefois, cette règle ne s'applique pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Principe général**

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

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type girondine.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

### **11.2. Constructions neuves**

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine (voir le cahier de recommandations en fin de document) et reprendre les principaux éléments de composition du bâti

environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

2. Pour la construction principale, la couverture sera à deux versants minimum avec une pente maximale de 37 %.

3. Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés.

4. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,5 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

5. La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,5 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1 m.

6. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

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

### **11.3. Rénovation et aménagement des constructions existantes**

1. Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.

2. En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :

- soit maintenir la composition générale existante,
- soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat girondine pour permettre l'évolution totale de l'aspect du bâtiment.

3. Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.

4. La rénovation de toiture doit être réalisée en tuiles courbes de type tige botte, de tonalités mélangées et employées en chapeau.

5. La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- les constructions en moellon recouvert d'enduits traditionnel à base de chaux doivent conserver leur aspect,
- les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
- les enduits sont de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
- l'ensemble des détails et modénatures existants doivent être conservés (corniches, encadrement...),

6. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.

7. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,5 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

8. La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,5 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1 m.

9. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

#### 11.4. Architecture Contemporaine

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

#### 11.5. Eléments divers

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. La longueur de la véranda devra être inférieure d'un tiers à la longueur de la façade sur laquelle elle s'adosse.

**Les citernes à gaz ou à mazout** ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

**Les climatiseurs** ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière (voir le cahier de recommandations en fin de document).

#### 11.6. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir le cahier de recommandations en fin de document).

**Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE**, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

**L'implantation d'équipement**, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou adossé à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants et s'appuyer sur les prescriptions annexées à ce document :

- La forme,
- La proportion,
- L'insertion,
- La position,
- L'association
- Les nuisances sonores.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placé directement :

- sur les façades vues du domaine public,
- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

13.2. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

13.3. Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.





# CHAPITRE 10

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

### CARACTERE DE LA ZONE NP

*Il s'agit d'une zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.*

*Elle correspond aux espaces délimités comme devant être protégé au titre de sites d'intérêt communautaire, car identifiés et reconnus pour leur très forte sensibilité et leur rareté.*

*Ce sont les secteurs accueillant les sites Natura 2000. Ici, des restrictions très fortes pèseront sur toutes les formes d'aménagement.*

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE NP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1.1. Toutes les constructions, extensions et installations nouvelles qui ne sont pas des aménagements légers visés par l'ensemble des alinéas de l'article NP2 et dont la vocation ne concerne pas la valorisation des espaces naturels ou l'accueil du public pour en favoriser sa découverte.

#### **ARTICLE NP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :**

2.1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers, les itinéraires cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

2.2. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

**2.3.** La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

**2.4.** À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher.

**2.5.** Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE NP 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE NP 4 - RESEAUX DIVERS**

##### **4.1. Eau potable**

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

##### **4.2. Assainissement**

###### ***a) Eaux usées***

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

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

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

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage.

### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsqu'il existe. Les fossés et ouvrages d'assainissement à ciel ouvert devront être conservés.

### **4.3. Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

## **ARTICLE NP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

**6.1. Les constructions nouvelles** seront être implantées au nu du mur de façade (balcon non compris) en retrait de 5 m au moins à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

**6.2. Les clôtures** devront être implantées à l'alignement.

### **6.3. Les exceptions**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

**7.1. Les constructions seront implantées en ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 m.

**7.2. Les constructions devront respecter une distance minimale de recul de 20 m** des berges, lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau ou un ruisseau existant.

Ce recul de 20 m contribuera à conserver une zone tampon fonctionnelle qui jouera un rôle important en tant que filtre naturelle pour limiter les transferts de polluants vers les milieux et ainsi préserver la qualité des espaces. De même, il s'avère que cette zone tampon d'une dizaine de mètres est également intéressante pour la constitution de la trame verte.

### 7.3. Les exceptions

Toutefois, la règle de **s'implanter en ordre discontinu** (§7.1) ne s'applique pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE NP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

## **ARTICLE NP 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

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

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### 10.2. Normes de hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder **4,5 m**.

### 10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques.

## **ARTICLE NP 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### 11.1. Principe général

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

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type girondine.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

### **11.2. Disposition pour les constructions**

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
2. Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre.
3. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

### **11.3. Architecture Contemporaine**

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

### **11.4. Les énergies renouvelables**

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir le cahier de recommandations en fin de document).

**Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE**, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

**L'implantation d'équipement**, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

## **ARTICLE NP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

## **ARTICLE NP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

13.2. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

13.3. Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE NP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



# CAHIER DE RECOMMANDATIONS

***IMPORTANT :***

*Ce cahier de recommandations n'est pas un pas un document réglementaire d'urbanisme et n'a pas de portée prescriptive. Sa vocation est informative avec un objectif premier de sensibilisation.*

# CHAPITRE 1

## Préconisations pour la rénovation de maison de type girondine

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade doit soit :

- Maintenir la composition générale existante.
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

### 1. TOITURES

Pour les rénovations de toitures en tuiles courbes, les tuiles de type canal ou tige de botte de tonalités mélangées sont (ré)employées en chapeau.

L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.

Les châssis de toit sont autorisés sous réserve qu'ils soient limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

### 2. FAÇADES

Les bâtiments construits en **Pierre de taille**, tout ou partie, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être enduite, ni rejointoyée au ciment, ni peinte. Seuls, les enduits à la chaux aérienne de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine sont acceptés.

Les habitations construites en **moellons de pays enduits** doivent conserver leur aspect. Les enduits à la chaux aérienne sont de teinte claire sont acceptés.

Les enduits de ciment sont proscrits.

Les joints maçonnés des murs de pierres sont réalisés en mortier de teinte claire, dans le ton du matériau de parement, et sont arasés au nu de ce matériau.

Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

En cas de reprises, surélévations ou prolongements de murs existants, il faut privilégier des pierres de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...).

L'utilisation du bois peut être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation ou si celui-ci existe à l'origine.

### 3. OUVERTURES

Les façades sont conservées sur le principe d'ordonnement et de composition verticale. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade. Les ouvertures devront avoir des proportions plus hautes que larges.

## 4. MENUISERIES

Les menuiseries comportent deux ouvrants à la française de deux à quatre à carreaux par ventail, elles sont en bois peint de ton clairs. Les portes d'entrée simples, avec ou sans imposte, sont peintes. Les vernis, lasures, et fers forgés sont proscrits.

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres.

## 5. CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas **2 mètres**. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes sont conservés dans leur aspect. Les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver.

La clôture doit présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques sont constituées :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1,2 m. Les clôtures en béton, les piquets de fer, de panneaux ajourés, de poteaux en pvc, en fil de fer barbelé sont proscrits.

## CHAPITRE 2

# Préconisations pour l'installation de capteurs solaires, pompe à chaleur et climatiseur

### 1. LES CAPTEURS SOLAIRES

Il s'agira pour les constructions neuves de faire des capteurs solaires un éléments de leur composition architecturale parfaitement intégré, alors que pour les constructions anciennes il conviendra d'atténuer les contrastes en cherchant à minimiser leurs impacts visuels.

#### 1.1. L'implantation sur toiture en pente

##### *Sur les constructions neuves, il faut rechercher :*

- une proportion satisfaisante entre la surface du pan de toiture et celle des capteurs,
- une cohérence de forme entre le pan de toiture et les capteurs,
- une implantation des capteurs en continuité des ouvertures, en toiture et en façade, en privilégiant la symétrie,
- des coloris, des éléments techniques en harmonie avec la couleur de la toiture,
- à éviter l'effet de surbrillance et de reflet,
- à insérer les capteurs dans l'épaisseur de la toiture.



*Intégré à la toiture de l'extension*



*Elément de composition du toit*



*Harmonie avec les couleurs*

##### *Sur l'existant, il faut parvenir à :*

- limiter les contrastes entre les capteurs et la façade,
- implanter les capteurs à 50 ou 60 cm du faîtage, de l'égout et des rives du pan de toiture pour limiter leur impact visuel,
- soigner la pose des tuyauteries ...



*Discret en façade vue de la rue*



*Sur l'arrière du bâti*



*Visibilité diminuée par la hauteur*

## 1.2 L'implantation en façade

### ***Sur les constructions neuves, il faut rechercher :***

- une cohérence de composition de façade avec les éléments : fenêtre, garde corps, auvent, loggia, ...
- à recouvrir la totalité de la façade,
- à réaliser un calepinage régulier qui compose cette dernière,
- un équilibre entre l'implantation des capteurs et une architecture bioclimatique<sup>1</sup>.



*Elément de composition de la façade*



*Continuité de façade*



*Positionné sur l'avancé*

### ***Sur l'existant, préférer :***

- une implantation en toiture même faiblement inclinée, plutôt qu'en façade.

## 1.3. L'implantation en toiture terrasse ou au sol

### ***Sur les toitures-terrasse, il faudra :***

- les mettre en place en composant une cinquième façade : alignement, proportion, ...
- utiliser des habillages de capteurs,
- les mettre en oeuvre en continuité de la composition de la façade, derrière un acrotère, ou en prolongement...

### ***Au sol :***

- les adosser à un autre élément : talus, mur,....
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes ...
- les associer à des végétaux.



*Derrière un mur acrotère en toiture*



*Au sol associé à des végétaux*



*Au sol adossé à un muret de pierre*

<sup>1</sup> Art de bâtir en composant avec le climat, le lieu de construction, la végétation,...et les occupants, de manière à créer un environnement intérieur sain et confortable tout en minimisant l'usage des ressources non renouvelables (matériaux et énergies).

#### 1.4. L'implantation associée à une autre fonction

- valoriser les supports disponibles des annexes : dépendances, garages, ...
- limiter les contrastes entre les capteurs et la façade
- composer leur implantation avec le volume bâti en jouant avec les symétries, proportions... en limitant l'impression de rajout et de juxtaposition,
- utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière.



*Sur les avancés de toit en brise soleil*



*En garde corps au-dessus d'un pan de toit*



*En couverture d'une pergola*

## 2. LES CLIMATISEURS ET POMPE A CHALEUR

Pour ces matériels devant s'installer à l'extérieur de la construction principale, il s'agira de limiter leur impact visuel en raison de leur aspect (couleur et volume), mais aussi de réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

***Ils ne pourront être placés directement :***

- sur les façades vues du domaine public,
- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

Aussi, compte tenu des contraintes techniques de l'installation (distances), il faudra rechercher un emplacement attenant à la construction principale qui soit :

- en toiture-terrasse, positionné derrière le mur acrotère,
- en façade en hauteur, sous un avant-toit ou masqué par un autre élément de la construction,
- en façade au sol sur un bâti maçonné et dans un décroché de façade ou couvert par un auvent ou associé à des végétaux.



*Sur le toit derrière un mur acrotère*



*Positionné dans un décroché de la façade*



*Associé à un arbuste et des fleurs*

## CHAPITRE 3

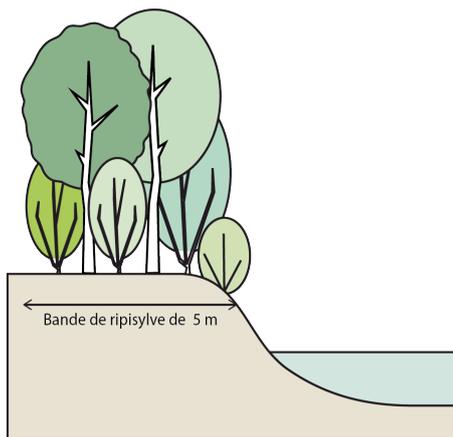
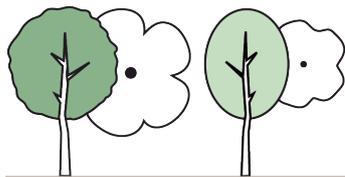
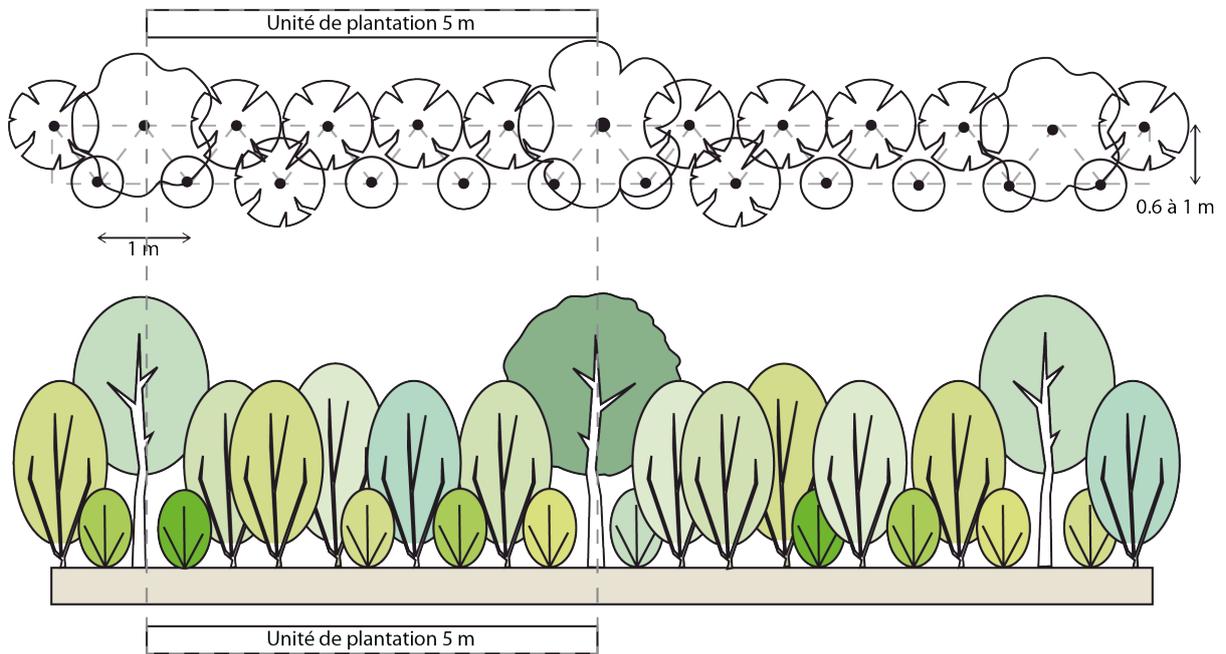
### Préconisations pour les espèces à planter

Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseaux
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	x			
Merisier	<i>Prunus avium</i>	x			
Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>	x			
Orme	<i>Ulmus sp</i>	x	x		
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>		x	x	
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>		x	x	
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>		x	x	
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>			x	
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>			x	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>			x	x
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>			x	x
Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i>				x
Eglantier	<i>Rosa sp (canina, sempersirens...)</i>				x

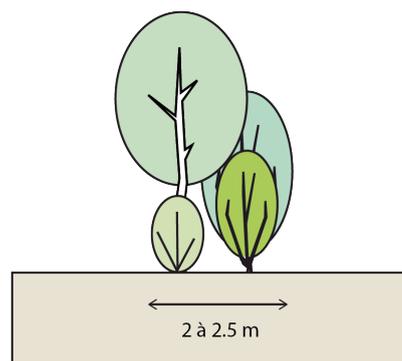
Les essences suivantes sont à proscrire autant dans les espaces publics que privés :

Nom vernaculaire	Nom latin
Arbre aux papillons	<i>Buddleja davidii</i>
Balsamine à petites fleurs	<i>Impatiens parviflora</i>
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i>
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Cerisier tardif	<i>Prunus serotina</i>
Cotonier	<i>Baccharis halimifolia</i>
Erable negundo	<i>Acer negundo</i>
Faux-vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i>
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>
Renouées	<i>Reynoutria sp</i>
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Séneçon sud-africain	<i>Senecio inaequidens</i>
Solidage géant	<i>Solidago gigantea</i>

## Schéma de principe pour la plantation de haie



Coupe d'une plantation de ripisylve avec essences adaptées



Coupe d'une plantation de haie avec essences adaptées