

# Commune de TABANAC

## Plan Local d'Urbanisme

### Règlement d'Urbanisme

<b>PROCEDURE ANTERIEURE</b>	<b>ÉLABORATION DU P.L.U EN COURS</b>		
P.O.S. approuvé le <b>21/06/1988</b> P.O.S. révisé le <b>11/06/2002</b>	Prescrite le <b>11/06/2002</b>	Arrêtée le :	Approuvée le :
<b>Laurent Mutelet, Urbaniste</b> 15 , rue Paul Louis Lande 33 000 BORDEAUX Tél : 05 56 91 16 52 – Fax : 05 56 31 25 57 e-mail : lmutelet @ yahoo.fr			<b>4.1</b>

# SOMMAIRE

<b><u>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u></b>	<b>3</b>
<b><u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b>	<b>8</b>
<b>ZONE Ua</b>	9
<b>ZONE Ub</b>	18
<b>ZONE Uc</b>	28
<b>ZONE 2AU</b>	37
<b><u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u></b>	<b>40</b>
<b>ZONE A</b>	41
<b>ZONE N</b>	48
<b>Annexe : Règlement d'urbanisme modifié ZONE N</b> (Délibération du Conseil Municipal du 6 Décembre 2012)	56

# **TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U..**

Les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à la totalité du territoire de Tabanac.

## **ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (articles R.111.2 à R.111.24 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des Articles R.111.2 - R.111.3.2. - R.111.4 - R.111.14.2 - R.111.15 et R.111.21 qui demeurent applicables.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les périmètres visés à l'article R.123-19 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- Les articles L.111.9, L.111.10, L.123.5 et L.313.2 du code de l'Urbanisme sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- L'article L.421.4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
  - Les lois d'aménagement et d'urbanisme,
  - Les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
  - Le Code de la Construction et de l'Habitation,
  - Les droits des tiers en application du Code Civil,
  - La protection des zones boisées en application du Code Forestier,
  - Les installations classées,
  - Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés.

Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens conformément à l'article L.315.2.1 du Code de l'Urbanisme.

L'article 52 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit à travers l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme, un outil visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies routières les plus importantes.

Il définit un principe de préservation, en dehors des secteurs urbanisés, d'une bande inconstructible de part et d'autre de l'axe de ces voies de :

- 100 mètres pour les autoroutes et routes express,
- 75 mètres pour les autres voies classées à grande circulation.

Toutefois, les communes disposant d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peuvent, sous réserve d'avoir édicté dans leur document d'urbanisme, pour les secteurs concernés, des règles justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, s'affranchir de ces dispositions.

S'ajoute sur la totalité du territoire communal aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme des prescriptions réglementaires prises en application d'autres dispositions du Code de l'Urbanisme, concernant :

- Les périmètres de ZAD pris en application de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme
- Les périmètres sensibles, ZPENS, délimités en application de l'article L.142.1 du Code de l'Urbanisme, pour l'application des articles L.142.1 et R.142.2 et suivants,
- Les zones de nuisances de bruit

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU) et en zones naturelles (A et N).

**III.1 Les zones urbaines**, dites « zones U », correspondant aux secteurs déjà urbanisés ainsi qu'aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour les constructions à implanter, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :

- **La zone Ua** : caractérisée par l'habitat dense des centres bourgs historiques.

La zone Ua comprend par ailleurs :

- Un secteur Uac correspondant au périmètre du risque « Carrières »,
- Un secteur Uaf correspondant au périmètre du risque « Instabilité de falaises »

La zone Ua comprend par ailleurs un périmètre du risque « Inondation ».

- **La zone Ub** : caractérisée par des espaces urbanisés au niveau des extensions proches des centres bourgs historiques généralement sous forme diffuse.

La zone Ub comprend par ailleurs :

- Un secteur Ubc correspondant au périmètre du risque « Carrières »,
- Un secteur Ubf correspondant au périmètre du risque « Instabilité de falaises »

La zone Ub comprend par ailleurs un périmètre du risque « Inondation ».

- **La zone Uc** : caractérisée par des espaces urbanisés récemment sans accroche avec les centres bourgs historiques et sous forme diffuse.

La zone Uc comprend par ailleurs :

- Un secteur Uca correspondant à un secteur de faible densité à préserver dans sa forme urbaine
- Un secteur Ucb susceptible d'accueillir des activités économiques bruyantes et non polluantes .

**III.2 Les zones à urbaniser** dite zone « AU » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- **La zone 2AU** : zone à caractère naturel, non encore équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme, sous forme d'opérations groupées,

**III.2 Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- **La zone A** : secteurs naturels, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend par ailleurs :

- Un secteur Ac correspondant au périmètre du risque « carrières »,
- Un secteur Af correspondant au périmètre du risque « Instabilité de falaises »
- Un secteur Acf correspondant au périmètre des risques cumulés « carrières » et « Instabilité de falaises »

La zone A comprend par ailleurs un périmètre du risque « Inondation ».

- **La zone N** : secteurs naturels, équipée 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.

La zone N comprend par ailleurs :

- Un secteur Nc correspondant au périmètre du risque « carrières »,
- Un secteur Nf correspondant au périmètre du risque « Instabilité de falaises »
- Un secteur Ncf correspondant au périmètre des risques cumulés « carrières » et « Instabilité de falaises »

- Un secteur Nh dans lequel la construction nouvelle est autorisée à l'intérieur d'une continuité urbaine existante.
- La zone N comprend par ailleurs un périmètre du risque « Inondation ».

**En outre, sont repérés sur les documents graphiques :**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, au titre de l'article L.130.1. Ces espaces sont réglementés à l'article 13 du corps de règles de chaque zone,
- Les espaces boisés à planter,
- Les emplacements réservés aux voies et aux équipements publics, définis sur une liste figurant à la pièce 5.1 du présent dossier.

## **ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures des articles 3 à 13 des différentes zones peuvent être admises si elles sont :

- D'une part, indispensables pour qu'un projet puisse être autorisé,
- D'autre part, qu'elles soient justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
  - La nature du sol,
  - La configuration des terrains,
  - Le caractère des constructions.
- Enfin, qu'elles restent de faible importance

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

## **ARTICLE V – PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

Pour les zones sensibles, conformément au Code du Patrimoine en son livre V et aux articles R111.3.2 et R.442.6 du Code de l'Urbanisme, le service régional de l'archéologie devra être saisi pour avis sur tout dossier de permis de construire, de démolir, de lotir, d'installation et travaux divers. Toute opération de lotir est par ailleurs soumise à cette procédure et ce, quel que soit sa localisation et non seulement en secteur sensible.

En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (art. 322.1 et 322.2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite, conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945.

La carte de recensement de ces zones sensibles est en cours d'élaboration sur l'ensemble du territoire national, ce qui peut faire évoluer ultérieurement le périmètre du territoire communal concerné par certaines de ces mesures et en particulier le nombre de permis de construire soumis à cette procédure.

Un pétitionnaire qui projette de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux a la possibilité d'autosaisir le Préfet de Région afin qu'il examine si son projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques, avant de déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure.

## **ARTICLE VI – AUTRES DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Dans chaque zone, toute construction ayant subi un sinistre peut être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis, notamment les surfaces de plancher, autant que possible dans le respect maximum des dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (implantation, hauteur,...).

Cette disposition ne dispense pas de l'obligation de l'obtention, en préalable à cette reconstruction, d'un permis de construire.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## ZONE Ua

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine à densité assez élevée, affectée à l'habitat dense, aux services, commerces et aux activités sans nuisances

Cette zone se situe aux centres bourg historiques de Tabanac et de Rouquey.

La zone Ua comprend par ailleurs :

- Un secteur Uac correspondant au périmètre du risque « Carrières »,
- Un secteur Uaf correspondant au périmètre du risque « Instabilité de falaises »
- Un secteur Uacf correspondant au périmètre des risques cumulés « carrières » et « Instabilité de falaises »

La zone Ua comprend par ailleurs un périmètre du risque « inondation », en référence à la crue de 1930.

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

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

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

**Sont interdites :**

- Les bâtiments agricoles et industriels, sauf reconstruction sur même emplacement
- Les lotissements à usage d'activités,
- La création d'établissements industriels et entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage d'artisanat, à usage agricole, ainsi que les installations classées, lorsqu'ils sont sources de nuisances incompatibles avec l'habitat,
- Les carrières et gravières,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas autorisés par l'article Ua 2,
- Les dépôts en vrac de matériaux de toute nature.

**Dans les secteurs Uac et Uaf sont interdits :**

- Toute nouvelle construction ou extension du bâti existant

**Dans le périmètre soumis au risque « inondation », sont interdits :**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua2, pour le périmètre du risque « inondation ».

**ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES****Sont autorisés sous conditions particulières :**

- Le stationnement de caravanes sans pour autant dépasser une période de trois mois sur un même terrain,
- Les constructions à usage d'habitation et les hôtels situées dans la zone de nuisances de bruit figurant sur les plans, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par l'édification des constructions.

**Dans le périmètre soumis au risque « inondation »**, seuls sont autorisés les travaux, les constructions et clôtures conformes aux prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL****ARTICLE Ua 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique et permettre, notamment, l'accès des moyens de lutte contre l'incendie. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres, ni de virage de rayon inférieure à 11 mètres. Toutefois, pour des opérations importantes, une largeur d'accès supérieure pourra être exigée.

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

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

**Voirie**

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

Les allées piétonnes et deux roues doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 2 mètres. La largeur de l'emprise de la voie pour automobile ne pourra être inférieure à 4 m pour desservir une ou deux habitations.

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 4 lots ou 4 logements ou 10 personnes dans le cas d'un établissement, sauf si elles arrivent jusqu'à la limite de l'unité foncière en ouvrant sur des terrains non bâtis. Dans tous les cas, les voies en impasse desservant plus de 2 logements ou 2 lots ou 10 personnes dans le cas d'un établissement, doivent aménager, dans leur partie terminale, un espace non privatif permettant le retournement des véhicules, notamment des véhicules de service en limite de parcelle.

Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie publique communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 10 m et largeur minimale de chaussée : 5 m,
- Voies équipées de circulations piétons et deux roues,
- Structure de chaussée respectant les normes définies par le futur gestionnaire de la voie.

#### **ARTICLE Ua 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

##### **Électricité - Téléphone - radiodiffusion - Télévision**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés de façon systématique en souterrain en zone Ua.

Par ailleurs, les installations d'émission-réception des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront être groupées sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

##### **Assainissement**

###### Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions devront être conforme aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux usées et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, caniveaux, cours d'eaux et réseaux d'eau pluviales.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux usées traitées est tolérée dans les fossés, cours d'eaux, réseaux pluviaux, uniquement si ces exutoires sont pérennes (disposition de la MISE du 7 mai 1999).

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur et à un arrêté d'autorisation de déversement de la collectivité et, éventuellement, une convention de rejet.

Le point altimétrique de rejet des eaux usées devra, pour chaque construction et bâtiment, permettre le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement dès que celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire.

Toute opération de lotissement pourra faire l'objet de la mise en place d'un réseau interne de type séparatif en attente de branchement sur le futur réseau public d'assainissement.

#### Eaux pluviales

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projet immobilier, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent, compte tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des toitures et de la voirie.

### **ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

En l'absence d'assainissement collectif, la taille des parcelles ou des lots à l'intérieur d'une opération doit répondre aux exigences définies par la vocation du secteur et par les impératifs d'assainissement précisés dans le Schéma Général d'Assainissement.

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

Toute construction ou installation sera édifiée à l'un des alignements constatés des bâtis mitoyens préexistants par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement. Pour les terrains desservis par une bande d'accès à la voie publique, un recul équivalent à la hauteur totale de la construction est demandé, avec un minimum de 6 mètres.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- Dans le cas de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- Pour les terrains desservis par une simple bande d'accès à une voie publique ou privée.
- Pour respecter la végétation remarquable existante.
- Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

- Pour les unités foncières dont la façade sur voie est inférieure ou égale à 10 mètres :  
À l'intérieur d'une bande de constructibilité de 16 mètres d'épaisseur, à compter de l'alignement ou du recul possible prévu à l'article Ua6, les constructions doivent être implantées en ordre continu.
- Pour les unités foncières dont la façade sur voie est supérieure à 10 mètres, les constructions pourront être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.  
En ordre continu ou semi continu, les constructions seront implantées l'intérieur d'une bande de constructibilité de 16 mètres d'épaisseur, à compter de l'alignement ou du recul possible prévu à l'article Ua6. En ordre semi-continu, la construction respectera une distance minimale de 3 mètres par rapport à une des limites séparatives.  
En ordre discontinu, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pour autant pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- En fond d'unité foncière, toute construction sera implantée à une distance au moins égale à sa hauteur diminuée de 4 mètres sans pour autant pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- Nonobstant les alinéas ci-dessus, les constructions d'une hauteur inférieure à 3,00 mètres à l'égout du toit peuvent être édifiées en limites séparatives.  
Les annexes qui ne seront pas intégrées au volume de la construction principale pourront être implantées sur l'une des limites séparatives de l'unité foncière ou à 3,00 mètres de celle-ci. La surface maximale de ces annexes isolées sera de 30 m<sup>2</sup> et la hauteur maximale sera de 3,00 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- A l'extérieur de la bande de 16 m, pour la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative, sous réserve que la hauteur de tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain le plus bas, n'excède pas 3,00 m sur cette limite.
- A l'extérieur de la bande de 16 m, pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- Pour la reconstruction de bâtiments existants après sinistre, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres, cette distance sera portée à 7 mètres dans le cas où les deux constructions sont à usage total ou partiel d'habitation.

Une distance moins importante peut être admise pour la construction ou l'aménagement de bâtiments qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, strictement sur les emprises anciennes.

Cette règle s'applique au bassin dans le cas de l'implantation d'une piscine.

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

Sans objet.

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

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

En zone Ua, la hauteur des constructions ne pourra excéder R+1 avec un maximum de 7 mètres. Toutefois, la hauteur maximale ne pourra dépasser de plus de 1 mètre la hauteur la plus haute du bâti mitoyen préexistant.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les ouvrages publics nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

La hauteur des différents bâtiments est alors fixée en considération de l'aspect architectural et de l'intégration dans le site.

## **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Conformément aux dispositions de l'Article R.111.21, 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.

### **Composition-conception**

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale.

### **Adaptation au terrain**

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

### **Aspect des constructions**

Les dispositions qui suivent concernant les **toitures** et les **façades** sont applicables à toutes les constructions et, autant que faire se peut, aux bâtiments publics ou à usage collectif.

**Toitures** : Elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif.  
 Leur pente sera fonction de matériau de couverture sans excéder 39 %.  
 Les faitages seront en principe parallèles aux constructions voisines et aux voies.  
 Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : tuiles canal, romanes, ou similaires, de teinte terre cuite naturelle.  
 Ces prescriptions de toiture ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.  
 La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accolle sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.  
 Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables ».

**Façades** : Les matériaux à utiliser seront : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre, bois ou similaire.  
 Sont interdits les placages d'autres matériaux que la pierre ou le bois ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits.  
 Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables ».

**Annexes** : les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, remise, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la constructions principale ou en bois.  
 Pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, il est autorisé une couverture de type éverite rouge, shingle ou similaire, couleur tuile traditionnelle.  
 L'usage du bois ou d'un revêtement de type enduit dans la teinte de la construction principale est obligatoire.  
 Ces prescriptions d'annexes ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

**Clôtures** : l'édification d'une clôture est facultative. Sa construction est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).  
 L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire :

- Mairie dans le cas d'une voie communale,
- Subdivision de l'Equipement dans le cas d'une voie Départementale ou Nationale.

Seuls sont autorisés les types de clôture suivants :

- Muret traité d'une hauteur de 0,60 mètre pouvant être surmontés ou non de grille pour une hauteur maximale de 2,00 mètre

Pour les murets, les matériaux de finition à utiliser seront : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre.

Les portails seront traités le plus discrètement possible.

Les haies vives et champêtres pourront doubler avantageusement les murets.

### **Travaux concernant le bâti ancien**

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant, et notamment de :

- La hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
- La forme, de la pente et du type de toiture,
- L'ordonnement des façades et de la proportion des ouvertures,
- Les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades,
- Les éléments de menuiserie et serrurerie.

### **Construction neuve**

Leur parti architectural, justifié par le volet paysager, pourra s'inspirer de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines.

Il devra aboutir à une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

## **ARTICLE Ua 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Il doit être aménagé, au minimum :

- Pour les constructions à usage de commerce : 1,5 fois la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce doit être réalisée en stationnement,
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective : 2 places de stationnement par logement,  
Pour les constructions à usage d'habitation, au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les ensembles de logements pour personnes âgées :, 1 place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et 1 place par 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette pour les logements ou chambres supplémentaires.
- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiment affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées au premier alinéa ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa précédent.



Pour la réalisation des stationnements, 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.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

### **ARTICLE Ua 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées.

Il sera planté d'une manière privilégiée des essences locales notamment :

- arbres : Chêne pédonculé, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime.
- arbustes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

Les aires de stationnement doivent être plantées (un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement) avec un minimum de 1 arbre.

Les opérations d'aménagement et groupes d'habitations devront comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun représentant 10 % au moins de la surface de l'opération.

Les espaces libres résultant des retraits par rapport à l'alignement devront être traités en jardin d'agrément.

Des alignements d'arbres et/ou des haies masqueront, en limite séparative et fond de parcelle, les aires de stockage, de stationnement ainsi que les dépôts.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Pour toute opération de construction comportant au moins 5 logements ou 5 lots, il doit être aménagé des aires de jeux pour enfants, à raison de 5 m<sup>2</sup> par logement ou par lots, soit sur la parcelle, soit sur le domaine public communal. Le pétitionnaire pourra réaliser ces équipements sur le domaine public communal sur la base d'une convention signée avec la commune.

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

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

En zone Ua, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

## ZONE Ub

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine équipée, de densité moyenne, en proximité des centres bourgs, affectée à l'habitat, aux services et aux activités sans nuisances.

Cette zone se situe à l'extension urbaine en périphérie immédiate des centres bourgs de Tabanac et de Rouquey.

La zone Ub comprend par ailleurs :

- Un secteur Ubc correspondant au périmètre du risque « carrières »,
- Un secteur Ubf correspondant au périmètre du risque « Instabilité de falaises »

La zone Ub comprend par ailleurs un périmètre du risque « inondation », en référence à la crue de 1930.

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

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

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

**Sont interdites :**

- Les bâtiments agricoles et industriels, sauf reconstruction sur même emplacement
- Les lotissements à usage d'activité,
- Les terrains de camping ou de caravanes, les aires naturelles de camping, et le camping à la ferme.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé
- Les carrières et gravières.

**Dans le périmètre soumis au risque « inondation », sont interdits :**

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub2, pour le périmètre du risque « inondation ».

**Dans les secteurs Ubc et Ubf sont interdits :**

- Toute nouvelle construction ou extension du bâti existant

**ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES****Sont autorisés sous conditions particulières :**

- Le stationnement de caravanes sans pour autant dépasser une période de trois mois sur un même terrain,
- Les constructions à usage d'habitation et les hôtels situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par l'édification des constructions.

**Dans le périmètre soumis au risque « inondation »,** seuls sont autorisés les travaux, les constructions et clôtures conformes aux prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Ub 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique et permettre, notamment, l'accès des moyens de lutte contre l'incendie. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres, ni de virage de rayon inférieure à 11 mètres. Toutefois, pour des opérations importantes, une largeur d'accès supérieure pourra être exigée.

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

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

**Voirie**

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et

répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

Les allées piétonnes et deux roues doivent avoir une largeur d'emprise minimales de 2 mètres.

La largeur de l'emprise de la voie pour automobile ne pourra être inférieure à 4 m pour desservir une ou deux habitations.

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 4 lots ou 4 logements ou 10 personnes dans le cas d'un établissement, sauf si elles arrivent jusqu'à la limite de l'unité foncière en ouvrant sur des terrains non bâtis. Dans tous les cas, les voies en impasse desservant plus de 2 logements ou 2 lots ou 10 personnes dans le cas d'un établissement, doivent aménager, dans leur partie terminale, un espace non privatif permettant le retournement des véhicules, notamment des véhicules de service en limite de parcelle.

Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie publique communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 10 m et largeur minimale de chaussée : 5 m,
- Voies équipées de circulation piétons,
- Structure de chaussée respectant les normes définies par le futur gestionnaire de la voie.

Dans tous les cas, la conception et la réalisation de ces voiries relèveront d'un parti d'aménagement en lien avec la structure viaire de la commune.

#### **ARTICLE Ub 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

##### **Électricité - Téléphone - radiodiffusion - Télévision**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés de façon systématique en souterrain en zone Ub.

Par ailleurs, les installations d'émission-réception des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront être groupées sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

##### **Assainissement**

###### Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions devront être conforme aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux usées et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, caniveaux, cours d'eaux et réseaux d'eau pluviales.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux usées traitées est tolérée dans les fossés, cours d'eaux, réseaux pluviaux, uniquement si ces exutoires sont pérennes (disposition de la MISE du 7 mai 1999).

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur et à un arrêté d'autorisation de déversement de la collectivité et, éventuellement, une convention de rejet.

Le point altimétrique de rejet des eaux usées devra, pour chaque construction et bâtiment, permettre le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement dès que celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire.

Toute opération de lotissement pourra faire l'objet de la mise en place d'un réseau interne de type séparatif en attente de branchement sur le futur réseau public d'assainissement.

#### Eaux pluviales

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projet immobilier, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent, compte tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des toitures et de la voirie.

### **ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

En l'absence d'assainissement collectif, la taille des parcelles ou des lots à l'intérieur d'une opération doit répondre aux exigences définies par la vocation du secteur et par les impératifs d'assainissement précisés dans le Schéma Général d'Assainissement.

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

Toute construction ou installation peut être édifiée :

- Soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer,
- Soit en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

Pour les terrains desservis par une bande d'accès à la voie publique, un recul équivalent à la hauteur totale de la construction est demandé, avec un minimum de 4 mètres.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- Si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent et notamment dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- Dans le cas de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- Pour les terrains desservis par une simple bande d'accès à une voie publique ou privée.

- Pour respecter la végétation remarquable existante.
- Pour prendre en compte un projet architectural motivé.
- Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

- Pour les unités foncières dont la façade sur voie est inférieure ou égale à 10 mètres :  
À l'intérieur d'une bande de constructibilité de 16 mètres d'épaisseur, à compter à partir de l'alignement ou du recul possible prévu à l'article Ub6, les constructions doivent être implantées en ordre continu ou semi-continu.  
En ordre semi-continu, la construction respectera une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- Pour les unités foncières dont la façade sur voie est supérieure à 10 mètres, les constructions pourront être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.  
Les constructions seront implantées l'intérieur d'une bande de constructibilité de 16 mètres d'épaisseur, à compter à partir de l'alignement ou du recul possible prévu à l'article Ub6.  
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche, de la limite séparative en ordre semi-continu et par rapport aux deux limites séparatives en ordre discontinu, sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pour autant pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- En fond d'unité foncière, toute construction sera implantée à une distance au moins égale à sa hauteur diminuée de 4 mètres sans pour autant pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- Nonobstant les alinéas ci-dessus, les constructions d'une hauteur inférieure à 3,00 mètres à l'égout du toit peuvent être édifiées en limites séparatives.  
Les annexes qui ne seront pas intégrées au volume de la construction principale pourront être implantées sur l'une des limites séparatives de l'unité foncière ou à 3,00 mètres de celle-ci. La surface maximale de ces annexes isolées sera de 30 m<sup>2</sup> et la hauteur maximale sera de 3,00 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- À l'extérieur de la bande de 16 m, pour la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative, sous réserve que la hauteur de tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain le plus bas, n'excède pas 3,50 m sur cette limite.
- À l'extérieur de la bande de 16 m, pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- Pour la reconstruction de bâtiments existants après sinistre, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m.

Une distance moins importante peut être admise pour la construction ou l'aménagement de bâtiments qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, strictement sur les emprises anciennes.

Cette règle s'applique au bassin dans le cas de l'implantation d'une piscine.

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

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 40 %.

Cette emprise au sol maximale n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

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

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

En zone Ub, la hauteur des constructions ne pourra excéder R+1 avec un maximum de 7 mètres.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les ouvrages publics nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

La hauteur des différents bâtiments est alors fixée en considération de l'aspect architectural et de l'intégration dans le site.

### **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Conformément aux dispositions de l'Article R.111.21, 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.

#### **Composition-conception**

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale.

## Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

## Aspect des constructions

Les dispositions qui suivent concernant les **toitures** et les **façades** sont applicables à toutes les constructions et, autant que faire se peut, aux bâtiments publics ou à usage collectif.

**Toitures** : Elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif.

Leur pente sera fonction de matériau de couverture sans excéder 39 %.

Les faîtages seront en principe parallèles aux constructions voisines et aux voies.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : tuiles canal, romanes, ou similaires, de teinte terre cuite naturelle.

Ces prescriptions de toiture ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accroche sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables », ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

**Façades** : Les matériaux à utiliser seront : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre, bois ou similaire.

Sont interdits les placages d'autres matériaux que la pierre ou le bois ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables ».

**Annexes** : les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, remise, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la constructions principale ou en bois.

Pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, il est autorisé une couverture de type éverite rouge, shingle ou similaire, couleur tuile traditionnelle.

L'usage du bois ou d'un revêtement de type enduit dans la teinte de la construction principale est obligatoire.

Ces prescriptions d'annexes ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

**Clôtures** : l'édification d'une clôture est facultative. Sa construction est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire :

- Mairie dans le cas d'une voie communale,



- Subdivision de l'Équipement dans le cas d'une voie Départementale ou Nationale.

Sur voie publique, seuls sont autorisés les types de clôture suivants :

- Pour l'habitat en ordre continu ou semi-continu, la clôture sera un muret traité d'une hauteur de 0,60 mètre pouvant être surmontés ou non d'une grille pour une hauteur maximale de 2,00 mètre
- Pour l'habitat en ordre discontinu, la clôture sera alors d'une hauteur maximale de 1,20 mètre et doublée d'une haie vive, soit en grillage, soit en palissade bois doublé d'une haie vive.

Pour les murets, les matériaux de finition à utiliser seront : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre.

Les portails seront traités le plus discrètement possible.

Les haies vives et champêtres pourront doubler avantageusement les murets.

### **Travaux concernant le bâti ancien**

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant, et notamment de :

- La hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
- La forme, de la pente et du type de toiture,
- L'ordonnement des façades et de la proportion des ouvertures,
- Les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades,
- Les éléments de menuiserie et serrurerie.

### **Construction neuve**

Leur parti architectural, justifié par le volet paysager, pourra s'inspirer de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines.

Il devra aboutir à une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

## **ARTICLE Ub 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Il doit être aménagé, au minimum :

- Pour les constructions à usage de commerce : 1,5 fois la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce doit être réalisée en stationnement,
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective : 2 places de stationnement par logement,  
Pour les constructions à usage d'habitation, au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les ensembles de logements pour personnes âgées : 1 place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et 1 place par 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette pour les logements ou chambres supplémentaires.

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État.  
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiment affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées au premier alinéa ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa précédent.

Pour la réalisation des stationnements, 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.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

### **ARTICLE Ub 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées.

Il sera planté d'une manière privilégiée des essences locales notamment :

- arbres : Chêne pédonculé, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime.
- arbustes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

Les aires de stationnement doivent être plantées (un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement) avec un minimum de 1 arbre.

Les opérations d'aménagement et groupes d'habitations devront comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun représentant 10 % au moins de la surface de l'opération. La réalisation de cet espace paysagé et planté relèvera d'un parti d'aménagement en lien avec la structure paysagère de la commune.

Les espaces libres résultant des retraits par rapport à l'alignement devront être traités en jardin d'agrément.

Des alignements d'arbres et/ou des haies masqueront, en limite séparative et fond de parcelle, les aires de stockage, de stationnement ainsi que les dépôts.  
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Pour toute opération de construction comportant au moins 5 logements ou 5 lots, il doit être aménagé des aires de jeux pour enfants, à raison de 5 m<sup>2</sup> par logement ou par lots, soit sur la parcelle, soit sur le domaine public communal. Le pétitionnaire pourra réaliser ces équipements sur le domaine public communal sur la base d'une convention signée avec la commune.

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

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

En zone Ub, le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- 0,50 pour les constructions édifiées en ordre continu et semi-continu.
- 0,40 pour les constructions édifiées en ordre discontinu.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

## ZONE Uc

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine peu équipée, de densité faible, éloignée des centres bourgs historique, affectée à l'habitat et aux services.

La zone Uc comprend par ailleurs :

- Un secteur Uca correspondant à un secteur de faible densité à préserver dans sa forme urbaine
- Un secteur Ucb susceptible d'accueillir des activités économiques bruyantes et non polluantes .

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

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

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

**Sont interdites\_ :**

- Les lotissements à usage d'habitation (sauf en secteur Ucb),
- Les constructions à usage d'artisanat et /ou de commerces (sauf en secteur Ucb),
- Les bâtiments agricoles, sauf reconstruction après sinistre sur même emplacement
- Les lotissements à usage d'activité (sauf en secteur Ucb),
- Les terrains de camping ou de caravanes, les aires naturelles de camping, et le camping à la ferme.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m2 et de plus de 2 mètres de dénivelé
- Les carrières et gravières.

## **ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **Sont autorisés sous conditions particulières :**

- Le stationnement de caravanes sans pour autant dépasser une période de trois mois sur un même terrain,
- Les constructions à usage d'habitation et les hôtels situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par l'édification des constructions.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Uc 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique et permettre, notamment, l'accès des moyens de lutte contre l'incendie. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres, ni de virage de rayon inférieure à 11 mètres. Toutefois, pour des opérations importantes, une largeur d'accès supérieure pourra être exigée.

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

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

#### **Voirie**

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

Les allées piétonnes et deux roues doivent avoir une largeur d'emprise minimales de 2 mètres.

La largeur de l'emprise de la voie pour automobile ne pourra être inférieure à 4 m pour desservir une ou deux habitations.

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 4 lots ou 4 logements ou 10 personnes dans le cas d'un établissement, sauf si elles arrivent jusqu'à la limite de l'unité foncière en ouvrant

sur des terrains non bâtis. Dans tous les cas, les voies en impasse desservant plus de 2 logements ou 2 lots ou 10 personnes dans le cas d'un établissement, doivent aménager, dans leur partie terminale, un espace non privatif permettant le retournement des véhicules, notamment des véhicules de service en limite de parcelle.

Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie publique communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 10 m et largeur minimale de chaussée : 5 m,
- Voies équipées de circulation piétons,
- Structure de chaussée respectant les normes définies par le futur gestionnaire de la voie.

Dans tous les cas, la conception et la réalisation de ces voiries relèveront d'un parti d'aménagement en lien avec la structure viaire de la commune.

#### **ARTICLE Uc 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

##### **Électricité - Téléphone - radiodiffusion - Télévision**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés de façon systématique en souterrain en zone Uc.

Par ailleurs, les installations d'émission-réception des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront être groupées sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

##### **Assainissement**

###### Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions devront être conforme aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux usées et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, caniveaux, cours d'eaux et réseaux d'eau pluviales.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux usées traitées est tolérée dans les fossés, cours d'eaux, réseaux pluviaux, uniquement si ces exutoires sont pérennes (disposition de la MISE du 7 mai 1999).

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur et à un arrêté d'autorisation de déversement de la collectivité et, éventuellement, une convention de rejet.

Le point altimétrique de rejet des eaux usées devra, pour chaque construction et bâtiment, permettre le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement dès que celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire.

Toute opération de lotissement pourra faire l'objet de la mise en place d'un réseau interne de type séparatif en attente de branchement sur le futur réseau public d'assainissement.

#### Eaux pluviales

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projet immobilier, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent, compte tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des toitures et de la voirie.

### **ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

En l'absence d'assainissement collectif, la taille des parcelles ou des lots à l'intérieur d'une opération doit répondre aux exigences définies par la vocation du secteur et par les impératifs d'assainissement précisés dans le Schéma Général d'Assainissement.

Afin de conserver l'intérêt paysager résultant de la faible densité urbaine de la zone Uc, la taille minimale des terrains constructibles est fixée à 1.500 m<sup>2</sup>. Cette taille minimale est portée à 3.000 m<sup>2</sup> en secteur Uca.

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

Toute construction ou installation peut être édifiée :

- Soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer,
- Soit en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer

Toute construction nouvelle doit se localiser à l'intérieur d'une bande constructible (zone aédificandi) de 30 mètres d'épaisseur depuis les voies et emprises publics. Cette règle ne s'applique pas aux annexes, ni aux piscines.

En secteur Ucb, les bâtiments à usage d'activités économiques devront avoir un recul minimum de 30 mètres des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- Dans le cas de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- Pour prendre en compte un projet architectural motivé.
- Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

- Les constructions seront implantées en ordre discontinu.  
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport aux deux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pour autant pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- En fond d'unité foncière, toute construction sera implantée à une distance au moins égale à sa hauteur diminuée de 4 mètres sans pour autant pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- Nonobstant les alinéas ci-dessus, les constructions d'une hauteur inférieure à 3,00 mètres à l'égout du toit peuvent être édifiées en limites séparatives.  
Les annexes qui ne seront pas intégrées au volume de la construction principale pourront être implantées sur l'une des limites séparatives de l'unité foncière ou à 3,00 mètres de celle-ci. La surface maximale de ces annexes isolées sera de 30 m<sup>2</sup> et la hauteur maximale sera de 3,00 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour la reconstruction de bâtiments existants après sinistre, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m.

Une distance moins importante peut être admise pour la construction ou l'aménagement de bâtiments qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, strictement sur les emprises anciennes.

Cette règle s'applique au bassin dans le cas de l'implantation d'une piscine.

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

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 30 %.

En secteur Ucb, l'emprise au sol ne peut excéder 40%.

Cette emprise au sol maximale n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

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

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

En zone Uc, la hauteur des constructions ne pourra excéder R+1 avec un maximum de 7 mètres.



Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les ouvrages publics nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

La hauteur des différents bâtiments est alors fixée en considération de l'aspect architectural et de l'intégration dans le site.

## **ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Conformément aux dispositions de l'Article R.111.21, 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.

### **Composition-conception**

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère. Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale.

### **Adaptation au terrain**

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

### **Aspect des constructions**

Les dispositions qui suivent concernant les **toitures** et les **façades** sont applicables à toutes les constructions et, autant que faire se peut, aux bâtiments publics ou à usage collectif.

**Toitures** : Elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif.  
 Leur pente sera fonction de matériau de couverture sans excéder 39 %.  
 Les faîtages seront en principe parallèles aux constructions voisines et aux voies.  
 Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : tuiles canal, romanes, ou similaires, de teinte terre cuite naturelle.  
 Ces prescriptions de toiture ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.  
 La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accolle sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.  
 Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables ».

**Façades** : Les matériaux à utiliser seront : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre, bois ou similaire.

Sont interdits les placages d'autres matériaux que la pierre ou le bois ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables ».

**Annexes :** les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, remise, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la constructions principale ou en bois.

Pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, il est autorisé une couverture de type éverite rouge, shingle ou similaire, couleur tuile traditionnelle.

L'usage du bois ou d'un revêtement de type enduit dans la teinte de la construction principale est obligatoire.

Ces prescriptions d'annexes ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

**Clôtures :** l'édification d'une clôture est facultative. Sa construction est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire :

- Mairie dans le cas d'une voie communale,
- Subdivision de l'Équipement dans le cas d'une voie Départementale ou Nationale.

Sur voie publique, seul sera autorisée pour l'habitat en discontinu, la clôture d'une hauteur maximale de 1,20 mètre et doublée d'une haie vive, soit en grillage, soit en palissade bois.

Les portails seront traités le plus discrètement possible.

### **Travaux concernant le bâti ancien**

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant, et notamment de :

- La hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
- La forme, de la pente et du type de toiture,
- L'ordonnancement des façades et de la proportion des ouvertures,
- Les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades,
- Les éléments de menuiserie et serrurerie.

### **Construction neuve**

Leur parti architectural, justifié par le volet paysager, pourra s'inspirer de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines.

Il devra aboutir à une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

## **ARTICLE Uc 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Il doit être aménagé, au minimum :

- Pour les constructions à usage de commerce : 1,5 fois la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce doit être réalisée en stationnement,
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective : 2 places de stationnement par logement,  
Pour les constructions à usage d'habitation collective, au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les ensembles de logements pour personnes âgées :, 1 place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et 1 place par 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette pour les logements ou chambres supplémentaires.
- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État.  
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiment affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées au premier alinéa ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa précédent.

Pour la réalisation des stationnements, 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.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

## **ARTICLE Uc 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées.

Il sera planté d'une manière privilégiée des essences locales notamment :

- arbres : Chêne pédonculé, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime.
- arbustes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

Les aires de stationnement doivent être plantées (un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement) avec un minimum de 1 arbre.

Les opérations d'aménagement et groupes d'habitations devront comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun représentant 10 % au moins de la surface de l'opération. La réalisation de cet espace paysagé et planté relèvera d'un parti d'aménagement en lien avec la structure paysagère de la commune.

Les espaces libres résultant des retraits par rapport à l'alignement devront être traités en jardin d'agrément.

Des alignements d'arbres et/ou des haies masqueront, en limite séparative et fond de parcelle, les aires de stockage, de stationnement ainsi que les dépôts.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Pour toute opération de construction comportant au moins 5 logements ou 5 lots, il doit être aménagé des aires de jeux pour enfants, à raison de 5 m<sup>2</sup> par logement ou par lots, soit sur la parcelle, soit sur le domaine public communal. Le pétitionnaire pourra réaliser ces équipements sur le domaine public communal sur la base d'une convention signée avec la commune.

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

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

En zone Uc, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.

En secteur Ucb, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

## **ZONE 2AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone au lieu-dit « Moulin à vent » qui cerne des terrains insuffisamment équipés, ouverts à l'urbanisation et constructibles au fur et à mesure de la réalisation des équipements de desserte, sous la forme d'opérations groupées, après modification du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

#### Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

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

En l'absence de modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites.

### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sans objet

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

**ARTICLE 2AU 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS  
ABORDS**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE  
LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Sans objet

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



# ZONE A

## **CARACTERE DE LA ZONE**

C'est une zone naturelle peu équipée dont le caractère rural et agricole doit être protégé, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ces terres sont pour l'essentiel occupées par la vigne et la prairie. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées, dans une recherche d'intégration architecturale et paysagère.

La zone A comprend par ailleurs :

- Un secteur Ac correspondant au périmètre du risque « carrières »,
- Un secteur Af correspondant au périmètre du risque « effondrement de falaises »
- Un secteur Acf correspondant au périmètre des risques cumulés « carrières » et « Instabilité de falaises »

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

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,

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

Les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article A 2 sont interdites. De plus, les carrières et les gravières sont interdites entre la RD10 et la Garonne.

#### **Dans les secteurs Ac, Af et Acf sont interdits :**

- Toute nouvelle construction ou extension du bâti existant

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

### **Sont autorisés sous conditions particulières :**

- Les constructions, aménagements, installations, restaurations, extensions, dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles de la zone.
- La construction des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils seront munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

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

#### **Voirie**

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

La largeur de la voie ne pourra être inférieure à 4 m pour desservir une ou deux habitations.

### **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

## **Électricité - Téléphone - radiodiffusion - Télévision**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés au minimum en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Par ailleurs, les installations d'émission-réception des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront être groupées sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

## **Assainissement**

### Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions devront être conforme aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux usées et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, caniveaux, cours d'eaux et réseaux d'eau pluviales.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux usées traitées est tolérée dans les fossés, cours d'eaux, réseaux pluviaux, uniquement si ces exutoires sont pérennes (disposition de la MISE du 7 mai 1999).

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur et à un arrêté d'autorisation de déversement de la collectivité et, éventuellement, une convention de rejet.

Le point altimétrique de rejet des eaux usées devra, pour chaque construction et bâtiment, permettre le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement dès que celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire.

Toute opération de lotissement pourra faire l'objet de la mise en place d'un réseau interne de type séparatif en attente de branchement sur le futur réseau public d'assainissement.

### Eaux pluviales

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projet de construction, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent, compte tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des toitures et de la voirie.

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Dans tous les cas, la taille des parcelles doit répondre aux exigences définies par la vocation du secteur et par les impératifs du schéma général d'assainissement.

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

Toute construction ou installation sera édifiée :

- En recul minimum de 35 mètres de l'axe des Routes Départementales existantes, modifiées ou à créer,
- En un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies communales existantes, modifiées ou à créer
- En recul minimum de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux classés.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement. Pour les terrains desservis par une bande d'accès à la voie publique, un recul équivalent à la hauteur totale de la construction est demandé, avec un minimum de 15 mètres.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- Dans le cas de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- Pour les terrains desservis par une simple bande d'accès à la voie publique,
- Pour respecter la végétation remarquable existante,
- Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Exceptionnellement, la distance de reculement peut être alors fixée en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.

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

Toute construction doit être implantée en ordre discontinu à une distance minimale de 15 mètres des limites séparatives.

L'édification d'annexes est possible soit :

- Sur les limites séparatives,
- A une distance au moins égales à la moitié de la hauteur dudit « bâtiment annexe » (H/2) d'une ou des deux limites séparatives

Les annexes ne sont pas autorisées en façade sur rue.

La surface maximale de ces annexes isolées sera de 40 m<sup>2</sup> et la hauteur maximale sera de 3,50 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour la reconstruction de bâtiments existants après sinistre, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

Deux constructions non-contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 5 mètres.

Toutefois une distance moins importante peut être admise pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, strictement sur les emprises anciennes.

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

Sans objet.

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures (R+1).

La hauteur des bâtiments agricoles pourra être différente et admise si elle est justifiée par des considérations techniques.

Pour les constructions plus élevées existantes avant la publication du P.L.U., la hauteur constatée est prise comme maximum.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Conformément aux dispositions de l'Article R.111.21, 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.

### **Composition-conception**

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale.

### **Adaptation au terrain**

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

### **Aspect des constructions**

Les dispositions qui suivent concernant les **toitures** et les **façades** sont applicables à toutes les constructions et, autant que faire se peut, aux bâtiments publics ou à usage collectif.

**Toitures :** Elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif.  
 Leur pente sera fonction de matériau de couverture sans excéder 39 %.  
 Les faîtages seront en principe parallèles aux constructions voisines et aux voies.  
 Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : tuiles canal, romanes, ou similaires, de teinte « terre cuite naturelle ».  
 Ces prescriptions de toiture ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.  
 La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accroche sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.  
 Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables »

**Façades** : Les matériaux à utiliser seront : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre, bois ou similaire.

Pour les bâtiments agricoles, l'usage en façade d'un revêtement de type bardage métallique est possible dans la mesure où sa teinte est sombre (vert, anthracite,...par exemple).

Sont interdits les placages d'autres matériaux que la pierre ou le bois ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables ».

**Annexes** : les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, remise, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la constructions principale ou en bois.

Pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, il est autorisé une couverture de type éverite rouge, shingle ou similaire, couleur tuile traditionnelle.

L'usage du bois ou d'un revêtement de type enduit dans la teinte de la construction principale est obligatoire.

Ces prescriptions d'annexes ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

**Clôtures** : l'édification d'une clôture est facultative. Sa construction est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire :

- Mairie dans le cas d'une voie communale,
- Subdivision de l'Equipement dans le cas d'une voie Départementale ou Nationale.

Sur voie publique, seul sera autorisée pour l'habitat en discontinu, la clôture d'une hauteur maximale de 1,20 mètre et doublée d'une haie vive, soit en grillage, soit en palissade bois.

Les portails seront traités le plus discrètement possible.

Les haies vives et champêtres pourront doubler avantageusement les clôtures.

### **Travaux concernant le bâti ancien**

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant, et notamment de :

- La hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
- La forme, de la pente et du type de toiture,
- L'ordonnancement des façades et de la proportion des ouvertures,
- Les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades,
- Les éléments de menuiserie et serrurerie.

### **Construction neuve**

Leur parti architectural, justifié par le volet paysager, pourra s'inspirer de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines.  
Il devra aboutir à une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

### **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective : 2 places de stationnement par logement,

Pour les constructions à usage d'habitation, au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

### **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées.

Il sera planté d'une manière privilégiée des essences locales notamment :

- arbres : Chêne pédonculé, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime.
- arbustes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

Les aires de stationnement doivent être plantées (un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement) avec un minimum de 1 arbre.

Des alignements d'arbres et/ou des haies masqueront, en limite séparative et fond de parcelle, les aires de stockage, de stationnement ainsi que les dépôts.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

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

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour les constructions autorisées dans cette zone.

## ZONE N

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment au point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend par ailleurs :

- Un secteur Nc correspondant au périmètre du risque « carrières »,
- Un secteur Nf correspondant au périmètre du risque « effondrement de falaises »
- Un secteur Ncf correspondant au périmètre des risques cumulés « carrières » et « Instabilité de falaises »
- Un secteur Nh dans lequel la construction nouvelle est autorisée à l'intérieur d'une continuité urbaine existante.

La zone N comprend par ailleurs un périmètre du risque « inondation », en référence à la crue de 1930.

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

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,

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

Les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2 sont interdites. De plus, les carrières et les gravières sont interdites entre la RD10 et la Garonne.

**Dans les secteurs Nc, Nf et Ncf sont interdits :**

- Toute nouvelle construction ou extension du bâti existant



**Dans le périmètre soumis au risque « inondation », sont interdits :**

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2, pour le périmètre du risque « inondation ».

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES****Sont autorisés :**

- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- La réfection, l'aménagement, et les agrandissements (dans la limite d'une fois et demie la SHON existante à l'approbation du présent PLU et avant travaux) des constructions existantes à usage d'habitation.
- En secteur Nh, la construction nouvelle à usage d'habitation, sous condition qu'elle s'inscrit à l'intérieur d'une continuité urbaine de bâti (« dent creuse »).

Dans tous les cas, les constructions nouvelles doivent répondre aux exigences liées à l'application du schéma d'assainissement de la commune.

**Dans le périmètre soumis au risque « inondation »,** seuls sont autorisés les travaux, les constructions et clôtures conformes aux prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils seront munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m, ni de virage de rayon inférieur à 11 m.

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

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

## **Voirie**

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

La largeur de la voie ne pourra être inférieure à 4 m pour desservir une ou deux habitations.

## **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **Électricité - Téléphone - radiodiffusion - Télévision**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés au minimum en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible, de façon privilégiée en souterrain.

Par ailleurs, les installations d'émission-réception des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront être groupées sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

### **Assainissement**

#### Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions devront être conforme aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux usées et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, caniveaux, cours d'eaux et réseaux d'eau pluviales.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux usées traitées est tolérée dans les fossés, cours d'eaux, réseaux pluviaux, uniquement si ces exutoires sont pérennes (disposition de la MISE du 7 mai 1999).

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur et à un arrêté d'autorisation de déversement de la collectivité et, éventuellement, une convention de rejet.

Le point altimétrique de rejet des eaux usées devra, pour chaque construction et bâtiment, permettre le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement dès que celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire.

Toute opération de lotissement pourra faire l'objet de la mise en place d'un réseau interne de type séparatif en attente de branchement sur le futur réseau public d'assainissement.

### Eaux pluviales

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projet immobilier, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent, compte tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des toitures et de la voirie.

## **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent satisfaire aux dispositions de la réglementation en vigueur et permettre la mise en place d'une installation individuelle d'assainissement correspondante et conforme au schéma d'assainissement général de la commune.

Dans tous les cas, la taille des parcelles doit répondre aux exigences définies par la vocation du secteur et par les impératifs du schéma général d'assainissement.

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

Toute construction ou installation sera édifiée :

- En recul minimum de 75 mètres de l'axe de la Route Départementale n°10,
- En recul minimum de 35 mètres de l'axe des autres Routes Départementales existantes, modifiées ou à créer,
- En un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies communales existantes, modifiées ou à créer
- En recul minimum de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux classés.

Toute construction nouvelle doit se localiser à l'intérieur d'une bande constructible (zone aedificandi) de 30 mètres d'épaisseur depuis les voies et emprises publics. Cette règle ne s'applique pas aux annexes, ni aux piscines.

Pour les terrains desservis par une bande d'accès à la voie publique, un recul minimum de 15 mètres à partir de la fin de la séquence foncière composée par la bande d'accès est demandé.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- Dans le cas de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- Pour les terrains desservis par une simple bande d'accès à la voie publique,
- Pour respecter la végétation remarquable existante,
- Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Exceptionnellement, la distance de reculement peut être alors fixée en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.

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

Sans objet.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 5 mètres.

Toutefois une distance moins importante peut être admise pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, strictement sur les emprises anciennes.

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

En secteur Nh, la surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 20 %.

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

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

En zone N, la hauteur des constructions ne pourra excéder R+1 avec un maximum de 7 mètres.

Les équipements d'infrastructure ou techniques pourront être exemptés de la règle des hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Conformément aux dispositions de l'Article R.111.21, 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.

### **Composition-conception**

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale.

### **Adaptation au terrain**

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

## Aspect des constructions

Les dispositions qui suivent concernant les **toitures** et les **façades** sont applicables à toutes les constructions et, autant que faire se peut, aux bâtiments publics ou à usage collectif.

**Toitures :** Elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif.  
Leur pente sera fonction de matériau de couverture sans excéder 39 %.  
Les faitages seront en principe parallèles aux constructions voisines et aux voies.  
Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : tuiles canal, romanes, ou similaires, de teinte terre cuite naturelle.  
Ces prescriptions de toiture ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.  
La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accroche sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.  
Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables »

**Façades :** Les matériaux à utiliser seront : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre, bois ou similaire.  
Sont interdits les placages d'autres matériaux que la pierre ou le bois ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits.  
Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables ».

**Annexes :** les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, remise, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la constructions principale ou en bois.  
Pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, il est autorisé une couverture de type éverite rouge, shingle ou similaire, couleur tuile traditionnelle.  
L'usage du bois ou d'un revêtement de type enduit dans la teinte de la construction principale est obligatoire.  
Ces prescriptions d'annexes ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

**Clôtures :** l'édification d'une clôture est facultative. Sa construction est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).  
L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire :

- Mairie dans le cas d'une voie communale,
- Subdivision de l'Équipement dans le cas d'une voie Départementale ou Nationale.

Sur voie publique, seul sera autorisée pour l'habitat en discontinu, la clôture d'une hauteur maximale de 1,20 mètre et doublée d'une haie vive, soit en grillage, soit en palissade bois.

Les portails seront traités le plus discrètement possible.

### **Travaux concernant le bâti ancien**

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant, et notamment de :

- La hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
- La forme, de la pente et du type de toiture,
- L'ordonnancement des façades et de la proportion des ouvertures,
- Les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades,
- Les éléments de menuiserie et serrurerie.

### **Construction neuve**

Leur parti architectural, justifié par le volet paysager, pourra s'inspirer de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines.

Il devra aboutir à une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

## **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation, et doit être aménagé le plus discrètement possible.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être réalisé au minimum :

- Pour les habitations : deux places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),
- Pour tous les autres usages : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

## **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées.

Il sera planté d'une manière privilégiée des essences locales notamment :

- arbres : Chêne pédonculé, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime.
- arbustes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

Les espaces libres résultant des retraits par rapport à l'alignement devront être traités en jardin d'agrément.

Des alignements d'arbres et/ou des haies masqueront, en limite séparative et fond de parcelle, les aires de stockage, de stationnement ainsi que les dépôts.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Dans ces espaces, tout défrichage est interdit.

En outre, les coupes et les abattages sont soumis à autorisation.

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

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

En secteur Nh, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20.

## **ZONE N**

### **RÉGLEMENT MODIFIÉ**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment au point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend par ailleurs :

- Un secteur Nc correspondant au périmètre du risque « carrières »,
- Un secteur Nf correspondant au périmètre du risque « effondrement de falaises »
- Un secteur Ncf correspondant au périmètre des risques cumulés « carrières » et « Instabilité de falaises »
- Un secteur Nh dans lequel la construction nouvelle est autorisée à l'intérieur d'une continuité urbaine existante.

La zone N comprend par ailleurs un périmètre du risque « inondation », en référence à la crue de 1930.

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

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,

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

Les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2 sont interdites

De plus :

- les carrières et les gravières sont interdites entre la RD10 et la Garonne.
- la dépose de matériaux et de matériels de toute nature, en vrac, véhicules compris, est interdite.



**Dans les secteurs Nc, Nf et Ncf sont interdits :**

- Toute nouvelle construction ou extension du bâti existant Dans le périmètre soumis au risque « inondation », sont interdits :
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2, pour le périmètre du risque « inondation ».

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES****Sont autorisés :**

- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- La réfection, l'aménagement, et les agrandissements (dans la limite de 0,5 fois la SHON existante à l'approbation du présent PLU et avant travaux) des constructions existantes à usage d'habitation.
- En secteur Nh, la construction nouvelle à usage d'habitation, sous condition qu'elle s'inscrive à l'intérieur d'une continuité urbaine de bâti (« dent creuse »).

Dans tous les cas, les constructions nouvelles doivent répondre aux exigences liées à l'application du schéma d'assainissement de la commune.

**Dans le périmètre soumis au risque « inondation »**, seuls sont autorisés les travaux, les constructions et clôtures conformes aux prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils seront munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m, ni de virage de rayon inférieur à 11 m.

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

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

## **Voirie**

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

La largeur de la voie ne pourra être inférieure à 4 m pour desservir une ou deux habitations.

## **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **Électricité - Téléphone - radiodiffusion - Télévision**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés au minimum en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible, de façon privilégiée en souterrain.

Par ailleurs, les installations d'émission-réception des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront être groupées sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

### **Assainissement**

#### Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions devront être conforme aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux usées et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, caniveaux, cours d'eaux et réseaux d'eau pluviales.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux usées traitées est tolérée dans les fossés, cours d'eaux, réseaux pluviaux, uniquement si ces exutoires sont pérennes (disposition de la MISE du 7 mai 1999).

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur et à un arrêté d'autorisation de déversement de la collectivité et, éventuellement, une convention de rejet.

Le point altimétrique de rejet des eaux usées devra, pour chaque construction et bâtiment, permettre le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement dès que celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire.

Toute opération de lotissement pourra faire l'objet de la mise en place d'un réseau interne de type séparatif en attente de branchement sur le futur réseau public d'assainissement.

### Eaux pluviales

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projet immobilier, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent, compte tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des toitures et de la voirie.

## **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent satisfaire aux dispositions de la réglementation en vigueur et permettre la mise en place d'une installation individuelle d'assainissement correspondante et conforme au schéma d'assainissement général de la commune.

Dans tous les cas, la taille des parcelles doit répondre aux exigences définies par la vocation du secteur et par les impératifs du schéma général d'assainissement.

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

Toute construction ou installation sera édifiée :

- En recul minimum de 75 mètres de l'axe de la Route Départementale n°10,
- En recul minimum de 35 mètres de l'axe des autres Routes Départementales existantes, modifiées ou à créer,
- En un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies communales existantes, modifiées ou à créer
- En recul minimum de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux classés.

Toute construction nouvelle doit se localiser à l'intérieur d'une bande constructible (zone aedificandi) de 30 mètres d'épaisseur depuis les voies et emprises publics. Cette règle ne s'applique pas aux annexes, ni aux piscines.

Pour les terrains desservis par une bande d'accès à la voie publique, un recul minimum de 15 mètres à partir de la fin de la séquence foncière composée par la bande d'accès est demandé.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- Dans le cas de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- Pour les terrains desservis par une simple bande d'accès à la voie publique,
- Pour respecter la végétation remarquable existante,
- Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Exceptionnellement, la distance de reculement peut être alors fixée en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.

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

Les réfections, aménagements et agrandissements des habitations existantes devront s'implanter avec un retrait de 4 m minimum avec les limites séparatives.

**En sus, dans les zones Nh**, les constructions nouvelles ainsi que leurs réfections, aménagements et agrandissements devront s'implanter avec un retrait de 4m avec les limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 5 mètres.

Toutefois une distance moins importante peut être admise pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, strictement sur les emprises anciennes.

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

**En secteur Nh**, la surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 30 %.

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

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

En zone N, la hauteur des constructions ne pourra excéder R+1 avec un maximum de 7 mètres.

Les équipements d'infrastructure ou techniques pourront être exemptés de la règle des hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Conformément aux dispositions de l'Article R.111.21, 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.

### **Composition-conception**

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale.

## **Adaptation au terrain**

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

## **Aspect des constructions**

Les dispositions qui suivent concernant les **toitures** et les **façades** sont applicables à toutes les constructions et, autant que faire se peut, aux bâtiments publics ou à usage collectif.

**Toitures** : Elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif.  
Leur pente sera fonction de matériau de couverture sans excéder 39 %.  
Les faîtages seront en principe parallèles aux constructions voisines et aux voies.  
Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : tuiles canal, romanes, ou similaires, de teinte terre cuite naturelle.  
Ces prescriptions de toiture ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.  
La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accroche sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.  
Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables »

**Façades** : Les matériaux à utiliser seront : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre, bois ou similaire.  
Sont interdits les placages d'autres matériaux que la pierre ou le bois ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits.  
Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables ».

**Annexes** : les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, remise, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la constructions principale ou en bois.  
Pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, il est autorisé une couverture de type éverite rouge, shingle ou similaire, couleur tuile traditionnelle.  
L'usage du bois ou d'un revêtement de type enduit dans la teinte de la construction principale est obligatoire.  
Ces prescriptions d'annexes ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

**Clôtures** : l'édification d'une clôture est facultative. Sa construction est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).  
L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire :

- Mairie dans le cas d'une voie communale,

- Subdivision de l'Équipement dans le cas d'une voie Départementale ou Nationale.

Sur voie publique, seul sera autorisée pour l'habitat en discontinu, la clôture d'une hauteur maximale de 1,20 mètre et doublée d'une haie vive, soit en grillage, soit en palissade bois.

Les portails seront traités le plus discrètement possible.

### **Travaux concernant le bâti ancien**

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant, et notamment de :

- La hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
- La forme, de la pente et du type de toiture,
- L'ordonnancement des façades et de la proportion des ouvertures,
- Les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades,
- Les éléments de menuiserie et serrurerie.

### **Construction neuve**

Leur parti architectural, justifié par le volet paysager, pourra s'inspirer de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines.

Il devra aboutir à une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

## **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation, et doit être aménagé le plus discrètement possible.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être réalisé au minimum :

- Pour les habitations : deux places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),
- Pour tous les autres usages : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

## **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées.

Il sera planté d'une manière privilégiée des essences locales notamment :

- arbres : Chêne pédonculé, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime.
- arbustes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

Les espaces libres résultant des retraits par rapport à l'alignement devront être traités en jardin d'agrément.

Des alignements d'arbres et/ou des haies masqueront, en limite séparative et fond de parcelle, les aires de stockage, de stationnement ainsi que les dépôts.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Dans ces espaces, tout défrichage est interdit.

En outre, les coupes et les abattages sont soumis à autorisation.

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

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

En secteur Nh, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20.