

Commune de TABANAC

Modification n°2 approuvé du PLU



>> Pièce n°3 - Règlement

> Novembre 2021

Les modifications apportées sont mentionnées en bleu dans le document.

SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	1
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	9
ZONE Ua	10
ZONE Ub	20
ZONE Uc	31
ZONE 2AU	41
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	45
ZONE A	46
ZONE N	55

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.111.30](#) 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.111.26](#) et [R.111.27](#) qui demeurent applicables.

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

- Les périmètres visés [aux articles R.153-8, R153-9 et R.153-10](#) du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- Les articles [L.424-1, L.102-13 et L.424-1, L.152-1, L152-4, L.152-5, L.152-6 et L.152-8](#) 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.442-9](#) 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 [les articles L.111.1.6. à L.111-1-10](#) 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.101.2](#) du Code de l'Urbanisme
- Les périmètres sensibles, ZPENS, délimités en application [des articles L.113-8 et L.113-9](#) du Code de l'Urbanisme, pour l'application des articles [R.113-15](#) 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 [des articles L.113.1. et L.113-2](#). 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 4.1.

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.152-3](#) 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.

ARTICLE VII – PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES IDENTIFIÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

1- Les espaces boisés classés délimités en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Le Document graphique délimite les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

2- Les emplacements réservés délimités en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

Le Document graphique délimite les terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés pour aménagements de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts, à créer ou à modifier.

La liste des emplacements réservés, leur destination et le bénéficiaire sont indiqués sur les Documents graphiques.

3- Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Le Document Graphique du règlement localise les éléments de patrimoine bâtis et paysager, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et qui doivent être protégés, conservés, mis en valeur ou requalifiés.

Ces éléments de patrimoine identifiés sont listés à la pièce 4 du dossier de modification n°2 du PLU.

Les prescriptions rattachées à ces éléments identifiés sont précisées dans le règlement des articles 1, 11 et 13 des zones concernées.

ARTICLE VIII – DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICAION DE TERMES UTILISES DANS LE REGLEMENT

1- Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU.

2- Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

3- Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Modalités d'application pour le présent PLUi :

Ne crée pas d'emprise au sol :

- les constructions enterrées,
- les terrasses ne présentant pas une hauteur significative par rapport au terrain naturel avant travaux,
- les piscines.

4- Espaces verts en pleine terre

Les espaces verts en pleine terre correspondent aux surfaces du terrain conservées ou aménagées en pleine terre et plantés (pelouse, arbustes, arbres ...). Il est précisé que les surfaces allouées aux systèmes d'assainissement autonome ne sont pas assimilables à des espaces verts en pleine terre.

5- Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

6- Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites postérieures. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

On distingue :

- les limites séparatives latérales : ce sont les limites du terrain qui aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles ont un contact en un point avec la limite bordant la voie ou l'emprise publique.
- les limites séparatives de fond de parcelle : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles se situent généralement à l'opposé des limites bordant les voies.

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.421-6](#) 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 interdits :

- 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

En outre, concernant les éléments de patrimoine bâtis identifiés par le PLU sur son Document Graphique, la démolition desdits bâtiments est interdite, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
- en cas de risques avérés pour les personnes ou les biens.

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, à condition qu'ils soient inférieurs à 100 m² et/ ou de moins de 2m de dénivelé,
- Les piscines à usage privé de baignade, à condition qu'elles respectent les dispositions relatives aux constructions prévues au présent règlement.

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 conformes 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

Sans objet (*supprimé par la Loi ALUR du 24 Mars 2014*)

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

Implantation par rapport aux voies

- Les reculs par rapport à la RD 10 sont les suivants :
 - pour les nouvelles constructions, un recul de 35m par rapport à l'axe de la RD 10 pour les habitations et de 25m pour les autres constructions,
 - pour les extensions, les reculs ne doivent pas être aggravés par rapport à celui de la (ou des) construction(s) existante(s)."
- Toute construction ou installation sera édifiée :
 - soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer,
 - soit dans le prolongement d'une construction existante (hors annexe isolée), sur le terrain de l'opération ou sur un terrain immédiatement voisin.
- Pour les terrains desservis par une bande d'accès, les constructions devront respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à la voie publique ou privée.

Dispositions particulières

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

Limites séparatives latérales :

- A l'intérieur d'une bande de 16 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie :

Les constructions doivent être implantées en ordre continu ou semi-continu, c'est-à-dire sur au moins une limite séparative latérale. En cas de recul, avec la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s), ce recul doit être au moins égal à 3 mètres.

- Au-delà de la bande de 16 mètres de profondeur, à partir de l'alignement de la voie :

Les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérale(s) si :

- elles s'adossent à une construction existante sur les terrains immédiatement voisins et si sa hauteur ne dépasse pas celle de la construction existante à laquelle elle s'adosse,
- ou si la hauteur totale des constructions, mesurée au droit de la limite séparative, est inférieure à 3 mètres.

Dans le cas des constructions implantées en recul de(s) limite(s) séparative(s) latérale(s), la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres.

- Dans le cas de constructions d'annexes qui ne sont pas intégrées au volume de la construction principale, elles pourront s'implanter :

- soit en limite séparative latérale,
- soit avec une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives latérales.

Limites séparatives de fond de parcelle :

- Les constructions seront implantées à 4 mètre minimum de la limite séparative de fond de parcelle
- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, si la hauteur totale mesurée au droit de la limite séparative, est inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être admises uniquement dans les cas suivants :

- 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 règle s'applique au bassin dans le cas de l'implantation d'une piscine.](#)

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.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A l'intérieur d'une bande de 16 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie : emprise au sol non réglementée

Au-delà de la bande de 16 mètres de profondeur, à partir de l'alignement de la voie : l'emprise au sol des constructions (existantes et projetées) ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol maximale des annexes isolées est de 30 m².

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.

Pour les annexes, la hauteur totale ne doit pas dépasser 3 mètres. On entend par hauteur totale le point le plus haut de l'annexe.

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.111.27, 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 m², 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.

- **Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine bâtis identifiés par le PLU :**

Les éléments de patrimoine identifiés doivent être conservés et restaurés. Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés, d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou bien de risques avérés pour les personnes et les biens.

En outre, une destruction, même accidentelle, oblige à la reconstruction ou reconstitution à l'identique.

Les travaux de restauration de ces éléments doivent :

- respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les volumétries et hauteurs générales des façades, les formes et pentes des toitures, la composition et l'ordonnement général des ouvertures (porches, portes et fenêtres),
- conserver les éléments de modénature, de décor ou d'apparat contribuant à la spécificité et/ou à l'intérêt patrimonial des bâtiments,
- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer les qualités architecturales du bâtiment.

Les travaux d'installations et d'aménagements extérieurs doivent :

- traiter les installations techniques et/ou de mises aux normes de manière à assurer leur bonne intégration sur les constructions ou sur le site environnant,
- proscrire la pose d'installations incompatibles avec le caractère patrimonial de l'élément protégé, tels que les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats de l'élément protégé, un traitement de qualité adapté à ses caractéristiques patrimoniales,
- en cas de nouvelles clôtures, s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Les travaux d'extension (dont surélévation) et/ou de changement de destination des éléments identifiés sont admis, à condition que le projet ne dénature pas les qualités patrimoniales du bâtiment concerné.

Dans ces cas, la mise en œuvre de techniques et matériaux d'aspect contemporain, non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...), sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades et toitures du bâtiment 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 de plancher 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 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
- Pour les ensembles de logements pour personnes âgées : 1 place par 70 m² de surface de plancher pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et 1 place par 140 m² de surface de plancher 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 m², 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.

Pour les opérations individuelles :

- à l'intérieur d'une bande de 16 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie : les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 15 % de la superficie du terrain.
- au-delà de la bande de 16 mètres de profondeur, à partir de l'alignement de la voie : les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 40 % de la superficie du terrain.

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.113.1](#) 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 m² 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.)

Sans objet (*supprimé par la Loi ALUR du 24 Mars 2014*)

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.421-6](#) 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 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé
- Les carrières et gravières.

En outre, concernant les éléments de patrimoine bâtis identifiés par le PLU sur son Document Graphique, la démolition desdits bâtiments est interdite, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
- en cas de risques avérés pour les personnes ou les biens.

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, à condition qu'ils soient inférieurs à 100 m² et/ ou de moins de 2m de dénivelé,
- Les piscines à usage privé de baignade, à condition qu'elles respectent les dispositions relatives aux constructions prévues au présent règlement.

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 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 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 conformes 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

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 Mars 2014)

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

Implantation par rapport aux voies

- Les reculs par rapport à la RD 10 sont les suivants :
 - pour les nouvelles constructions, un recul de 35m par rapport à l'axe de la RD 10 pour les habitations et de 25m pour les autres constructions,
 - pour les extensions, les reculs ne doivent pas être aggravés par rapport à celui de la (ou des) construction(s) existante(s)."
- Toute construction ou installation sera édifiée :
 - soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer,
 - soit dans le prolongement d'une construction existante (hors annexe isolée), sur le terrain de l'opération ou sur un terrain immédiatement voisin.
 - soit en retrait d'au moins 5 mètres des voies publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer.
- Pour les terrains desservis par une bande d'accès, les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la voie publique ou privée.

Dispositions particulières

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

Limites séparatives latérales :

- A l'intérieur d'une bande de 21 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie :
Les constructions doivent être implantées en ordre continu ou semi-continu, c'est-à-dire sur au moins une limite séparative latérale. En cas de recul, avec la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s), ce recul doit être au moins égal à 3 mètres.
- Au-delà de la bande de 21 mètres de profondeur, à partir de l'alignement de la voie :
Les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérale(s) si :
 - elles s'adossent à une construction existante sur les terrains immédiatement voisins et si sa hauteur ne dépasse pas celle de la construction existante à laquelle elle s'adosse,
 - ou si la hauteur totale des constructions, mesurée au droit de la limite séparative, est inférieure à 3,00 mètres.

Dans le cas des constructions implantées en recul de(s) limite(s) séparative(s) latérale(s), la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres.
- Dans le cas de constructions d'annexes qui ne sont pas intégrées au volume de la construction principale, elles pourront s'implanter :
 - soit en limite séparative latérale,
 - soit avec une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives latérales.

Limites séparatives de fond de parcelle :

- Les constructions seront implantées à 4 mètre minimum de la limite séparative de fond de parcelle
- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, si la hauteur totale mesurée au droit de la limite séparative, est inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être admises uniquement dans les cas suivants :

- 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 mètres. [Cette règle s'applique au bassin dans le cas de l'implantation d'une piscine.](#)

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.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

[A l'intérieur d'une bande de 21 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie](#) : l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 40 %.

[Au-delà de la bande de 21 mètres de profondeur, à partir de l'alignement de la voie](#) : l'emprise au sol des constructions (existantes et projetées) ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.

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.

[L'emprise au sol maximale des annexes isolées est de 30 m².](#)

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.

[Pour les annexes, la hauteur totale ne doit pas dépasser 3 mètres. On entend par hauteur totale le point le plus haut de l'annexe.](#)

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.111.27](#), 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 », 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 m², 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.

- **Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine bâtis identifiés par le PLU :**

Les éléments de patrimoine identifiés doivent être conservés et restaurés. Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés, d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou bien de risques avérés pour les personnes et les biens.

En outre, une destruction, même accidentelle, oblige à la reconstruction ou reconstitution à l'identique.

Les travaux de restauration de ces éléments doivent :

- respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les volumétries et hauteurs générales des façades, les formes et pentes des toitures, la composition et l'ordonnancement général des ouvertures (porches, portes et fenêtres),
- conserver les éléments de modénature, de décor ou d'apparat contribuant à la spécificité et/ou à l'intérêt patrimonial des bâtiments,
- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer les qualités architecturales du bâtiment.

Les travaux d'installations et d'aménagements extérieurs doivent :

- traiter les installations techniques et/ou de mises aux normes de manière à assurer leur bonne intégration sur les constructions ou sur le site environnant,
- proscrire la pose d'installations incompatibles avec le caractère patrimonial de l'élément protégé, tels que les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats de l'élément protégé, un traitement de qualité adapté à ses caractéristiques patrimoniales,
- en cas de nouvelles clôtures, s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Les travaux d'extension (dont surélévation) et/ou de changement de destination des éléments identifiés sont admis, à condition que le projet ne dénature pas les qualités patrimoniales du bâtiment concerné.

Dans ces cas, la mise en œuvre de techniques et matériaux d'aspect contemporain, non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...), sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades et toitures du bâtiment 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 de plancher** 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 m² de **surface de plancher**.
- Pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : 1 place de stationnement par 40 m² de **surface de plancher**.
- Pour les ensembles de logements pour personnes âgées : 1 place par 70 m² de **surface de plancher** pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et 1 place par 140 m² de **surface de plancher** 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 m², 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.

Pour les opérations individuelles :

- à l'intérieur d'une bande de 21 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie : les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 40 % de la superficie du terrain.
- au-delà de la bande de 21 mètres de profondeur, à partir de l'alignement de la voie : les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 50 % de la superficie du terrain.

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.113.1](#) 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 m² 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.)

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 Mars 2014)

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.421-6 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 dans toutes les zones :

- Les bâtiments agricoles, sauf reconstruction après sinistre sur même emplacement
- [Les constructions à destination d'exploitation forestière](#)
- 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 carrières et gravières.

Dans les zones UC et UCa, sont interdites en sus :

- Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, [de bureaux, d'industrie et les entrepôts.](#)

En outre, concernant les éléments de patrimoine bâtis identifiés par le PLU sur son Document Graphique, la démolition desdits bâtiments est interdite, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
- en cas de risques avérés pour les personnes ou les biens.

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, à condition qu'ils soient inférieurs à 100 m² et/ ou de moins de 2m de dénivelé,
- Les piscines à usage privé de baignade, à condition qu'elles respectent les dispositions relatives aux constructions prévues au présent règlement.

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 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 circulation piétonne,
- 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 conformes 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

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 Mars 2014)

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 ou privées existantes, modifiées ou à créer,
- soit en retrait d'au moins 5 mètres des voies publiques ou privées, 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

Limites séparatives latérales :

- Les constructions seront implantées en ordre discontinu.
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport aux limite(s) séparative(s) latérales sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pour autant pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérale(s) si la hauteur totale des constructions, mesurée au droit de la limite séparative, est inférieure à 3,00 mètres.

- Dans le cas de constructions d'annexes qui ne sont pas intégrées au volume de la construction principale, elles pourront s'implanter :
 - soit en limite séparative latérale,
 - soit avec une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives latérales.

Limites séparatives de fond de parcelle :

- Les constructions seront implantées à 4 mètre minimum de la limite séparative de fond de parcelle
- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, si la hauteur totale mesurée au droit de la limite séparative, est inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être admises uniquement dans les cas suivants :

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

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.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

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

- en zone UC : 30 %.
- en secteur Uca : 15 %
- en secteur Ucb : 60 % (dont 15% maximum pour la partie habitation).

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.

L'emprise au sol maximale des annexes isolées est de 30 m².

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.

Pour les annexes, la hauteur totale ne doit pas dépasser 3 mètres. On entend par hauteur totale le point le plus haut de l'annexe.

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.111.27, 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 »,
 - uniquement en secteur UCb : pour les bâtiments d'activités.

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 »,
- uniquement en secteur UCb : pour les bâtiments d'activités.

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 m², 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.

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.

- **Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine bâtis identifiés par le PLU :**

Les éléments de patrimoine identifiés doivent être conservés et restaurés. Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés, d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou bien de risques avérés pour les personnes et les biens.

En outre, une destruction, même accidentelle, oblige à la reconstruction ou reconstitution à l'identique.

Les travaux de restauration de ces éléments doivent :

- respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les volumétries et hauteurs générales des façades, les formes et pentes des toitures, la composition et l'ordonnancement général des ouvertures (porches, portes et fenêtres),
- conserver les éléments de modénature, de décor ou d'apparat contribuant à la spécificité et/ou à l'intérêt patrimonial des bâtiments,
- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer les qualités architecturales du bâtiment.

Les travaux d'installations et d'aménagements extérieurs doivent :

- traiter les installations techniques et/ou de mises aux normes de manière à assurer leur bonne intégration sur les constructions ou sur le site environnant,
- proscrire la pose d'installations incompatibles avec le caractère patrimonial de l'élément protégé, tels que les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats de l'élément protégé, un traitement de qualité adapté à ses caractéristiques patrimoniales,
- en cas de nouvelles clôtures, s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Les travaux d'extension (dont surélévation) et/ou de changement de destination des éléments identifiés sont admis, à condition que le projet ne dénature pas les qualités patrimoniales du bâtiment concerné.

Dans ces cas, la mise en œuvre de techniques et matériaux d'aspect contemporain, non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...), sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades et toitures du bâtiment 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 de plancher** 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 m² de **surface de plancher**.
- Pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : 1 place de stationnement par 40 m² de **surface de plancher**.
- Pour les ensembles de logements pour personnes âgées : 1 place par 70 m² de **surface de plancher** pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et 1 place par 140 m² de **surface de plancher** 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 m², 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.

Pour les opérations individuelles, les espaces verts de pleine terre doivent représenter :

- en zone UC : au moins 50 % de la superficie du terrain
- en secteur Uca : au moins 65 % de la superficie du terrain
- en secteur Ucb : au moins 20 % de la superficie du terrain

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.113.1 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 m² 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.)

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 Mars 2014)

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.421-6](#) 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 (supprimé par la Loi ALUR du 24 Mars 2014)

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 (supprimé par la Loi ALUR du 24 Mars 2014)

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET 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.421-6](#) 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

En outre, dans tous les secteurs :

- concernant les éléments de patrimoine bâtis identifiés par le PLU sur son Document Graphique, la démolition desdits bâtiments est interdite, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
 - en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
 - en cas de risques avérés pour les personnes ou les biens.

- concernant les éléments de patrimoine paysager identifiés par le PLU sur son Document Graphique, l'abattage desdits végétaux est interdite, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
 - en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
 - en cas de risques avérés pour les personnes et les biens, ou pour les végétaux proches,
 - dans les autres cas éventuellement précisés aux articles 13 du règlement.

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.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils répondent à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone ou sont nécessaires à l'exploitation.
- Uniquement dans la zone A :
 - l'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes liées aux habitations existantes, en respectant les conditions suivantes :
 - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole, sylvicole ou la qualité paysagère du site,
 - les extensions projetées ne doivent pas excéder 30% de la surface de plancher existante et ne doivent pas porter la surface de plancher totale (construction existante + extension) à plus de 200 m². Si à la date d'approbation du PLU modifié la surface de plancher existante sur le terrain dépasse déjà 200 m², il est admis une seule extension supplémentaire à hauteur de 25% de cette surface de plancher existante,
 - la construction d'annexe d'habitation doit respecter les conditions indiquées aux articles 8, 9 et 10,
 - 3 annexes maximum par habitation existante.
 - les piscines à usage privé de baignade, à condition qu'elles respectent les dispositions relatives aux constructions prévues au présent règlement.

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 conformes 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

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 Mars 2014)

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

Les constructions ou installations seront édifiées :

- Par rapport à l'axe de la RD 10 :
 - pour les nouvelles constructions, un recul de 35m pour les habitations et de 25m pour les autres constructions,
 - pour les extensions, les reculs ne doivent pas être aggravés par rapport à celui de la (ou des) construction(s) existante(s)."
- En un recul minimum de 15 mètres de l'axe des autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer
- En recul minimum de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux classés.

Les constructions d'annexes devront s'implanter avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

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

Limites séparatives latérales :

- Les constructions seront implantées en ordre discontinu, à une distance minimale de 15 mètres des limites séparatives.

Les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérale(s) si la hauteur totale des constructions, mesurée au droit de la limite séparative, est inférieure à 3,00 mètres.

Dans le cas de constructions d'annexes qui ne sont pas intégrées au volume de la construction principale, elles pourront s'implanter :

- soit en limite séparative latérale,
- soit à 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.

Limites séparatives de fond de parcelle :

- Les constructions seront implantées à 4 mètres minimum de la limite séparative de fond de parcelle
- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, si la hauteur totale mesurée au droit de la limite séparative, est inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être admises uniquement dans les cas suivants :

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

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.

Les annexes seront implantées au plus près des constructions existantes, avec une distance maximum de 30 mètres de la construction principale.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface maximum d'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, hors annexes bâties et hors piscine, ne peut excéder 200 m² sur l'unité foncière considérée.

La surface maximum de l'emprise au sol, pour l'ensemble des annexes bâties isolées, hors piscine, ne peut excéder 40 m².

La surface maximum de l'emprise au sol pour une piscine est de 80 m².

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.

Pour les annexes, la hauteur totale ne doit pas dépasser 3 mètres. On entend par hauteur totale le point le plus haut de l'annexe.

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

Conformément aux dispositions de l'Article R.111.27, 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

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

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

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables » [et pour les constructions à usage agricole.](#)

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

Pour les constructions à usage agricole, 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 annexes aux habitations existantes seront traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale ou en bois. Toutefois, pour les annexes de moins de 10 m², 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.

- **Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine bâtis identifiés par le PLU :**

Les éléments de patrimoine identifiés doivent être conservés et restaurés. Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés, d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou bien de risques avérés pour les personnes et les biens.

En outre, une destruction, même accidentelle, oblige à la reconstruction ou reconstitution à l'identique.

Les travaux de restauration de ces éléments doivent :

- respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les volumétries et hauteurs générales des façades, les formes et pentes des toitures, la composition et l'ordonnancement général des ouvertures (porches, portes et fenêtres),
- conserver les éléments de modénature, de décor ou d'apparat contribuant à la spécificité et/ou à l'intérêt patrimonial des bâtiments,
- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer les qualités architecturales du bâtiment.

Les travaux d'installations et d'aménagements extérieurs doivent :

- traiter les installations techniques et/ou de mises aux normes de manière à assurer leur bonne intégration sur les constructions ou sur le site environnant,
- proscrire la pose d'installations incompatibles avec le caractère patrimonial de l'élément protégé, tels que les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats de l'élément protégé, un traitement de qualité adapté à ses caractéristiques patrimoniales,
- en cas de nouvelles clôtures, s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Les travaux d'extension (dont surélévation) et/ou de changement de destination des éléments identifiés sont admis, à condition que le projet ne dénature pas les qualités patrimoniales du bâtiment concerné.

Dans ces cas, la mise en œuvre de techniques et matériaux d'aspect contemporain, non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...), sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades et toitures du bâtiment 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.113.1 du code de l'urbanisme.

- **Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine paysager identifiés par le PLU :**

L'abattage des arbres isolés ou en alignement qui sont identifiés est interdit, sauf dans les cas, dûment justifiés :

- soit de mauvais état phytosanitaire,
- soit de risques avérés pour les personnes ou les biens,
- soit de risques pour des végétaux protégés proches,
- soit d'un impératif pour le fonctionnement de réseaux publics ou d'intérêt collectif.

En outre, une destruction, même accidentelle, oblige à la reconstruction ou reconstitution à l'identique.

Dans le cas d'un alignement, les éléments végétaux tombés ou abattus doivent être remplacés par des végétaux de même essence, ou le cas échéant d'une autre essence d'aspect équivalent à l'âge adulte. Toutefois, ce remplacement peut ne pas être appliqué en cas d'abattage autorisé lié aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, si des difficultés techniques ou foncières ne le permettent pas.

Le caractère des arbres de grand développement doit être respecté lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et la taille agressive des arbres sont interdits.

Les projets d'aménagement ou de construction impliquant une nouvelle artificialisation ou imperméabilisation de sols et/ou un affouillement ou exhaussement nouveau de sols doivent respecter un périmètre protégé autour des arbres identifiés, suffisant pour assurer leur pérennité et leur développement (rayon minimum de l'ordre de 5 à 10 mètres en fonction de l'échelle et du développement attendu de l'arbre).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet (*supprimé par la Loi ALUR du 24 Mars 2014*)

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.421-6](#) 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 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 ».

En outre, dans tous les secteurs :

- concernant les éléments de patrimoine bâtis identifiés par le PLU sur son Document Graphique, la démolition desdits bâtiments est interdite, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
 - en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
 - en cas de risques avérés pour les personnes ou les biens.

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,
- 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,
- Uniquement dans les zones N et Nh :
 - l'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes liées aux habitations existantes, en respectant les conditions suivantes :
 - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole, sylvicole ou la qualité paysagère du site,
 - les extensions projetées ne doivent pas excéder 30% de la surface de plancher existante et ne doivent pas porter la surface de plancher totale (construction existante + extension) à plus de 200 m². Si à la date d'approbation du PLU modifié la surface de plancher existante sur le terrain dépasse déjà 200 m², il est admis une seule extension supplémentaire à hauteur de 25% de cette surface de plancher existante,
 - la construction d'annexe d'habitation doit respecter les conditions indiquées aux articles 8, 9 et 10,
 - 3 annexes maximum par habitation existante.
 - les piscines à usage privé de baignade, à condition qu'elles respectent les dispositions relatives aux constructions prévues au présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils répondent à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone.

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 conformes 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

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 Mars 2014)

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

Les constructions ou installation seront édifiées :

- Par rapport à l'axe de la RD 10 :
 - pour les nouvelles constructions, un recul de 35m pour les habitations et de 25m pour les autres constructions,
 - pour les extensions, les reculs ne doivent pas être aggravés par rapport à celui de la (ou des) construction(s) existante(s)."
- En un recul minimum de 15 mètres de l'axe des autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer
- En recul minimum de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux classés.

Les constructions d'annexes devront s'implanter avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Toute construction nouvelle doit se localiser à l'intérieur d'une bande constructible (zone aedificandi) de 30 mètres d'épaisseur publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer 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.

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

Limites séparatives latérales :

- Les constructions seront implantées en ordre discontinu.
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport aux limite(s) séparative(s) latérales sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pour autant pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérale(s) si la hauteur totale des constructions, mesurée au droit de la limite séparative, est inférieure à 3,00 mètres.
- Dans le cas de constructions d'annexes qui ne sont pas intégrées au volume de la construction principale, elles pourront s'implanter :
 - soit en limite séparative latérale,
 - soit avec une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives latérales.

Limites séparatives de fond de parcelle :

- Les constructions seront implantées à 4 mètre minimum de la limite séparative de fond de parcelle
- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, si la hauteur totale mesurée au droit de la limite séparative, est inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être admises uniquement dans les cas suivants :

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

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.

Les annexes seront implantées au plus près des constructions existantes, avec une distance maximum de 30 mètres de la construction principale.

La surface maximum de l'emprise au sol pour une piscine est de 80 m².

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N : la surface maximum d'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, hors annexes bâties et hors piscine, ne peut excéder 200 m² sur l'unité foncière considérée.

En secteur Nh, la surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 15 %.

La surface maximum de l'emprise au sol, pour l'ensemble des annexes bâties isolées, hors piscine, ne peut excéder 40 m².

La surface maximum de l'emprise au sol pour une piscine est de 80 m².

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.

La hauteur totale des annexes ne doit pas dépasser 3 mètres. On entend par hauteur totale le point le plus haut de l'annexe.

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

Conformément aux dispositions de l'Article R.111.27, 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'accoler 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 construction principale ou en bois.
Pour les annexes de moins de 10 m², 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'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.

- **Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine bâtis identifiés par le PLU :**

Les éléments de patrimoine identifiés doivent être conservés et restaurés. Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés, d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou bien de risques avérés pour les personnes et les biens.

En outre, une destruction, même accidentelle, oblige à la reconstruction ou reconstitution à l'identique.

Les travaux de restauration de ces éléments doivent :

- respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les volumétries et hauteurs générales des façades, les formes et pentes des toitures, la composition et l'ordonnement général des ouvertures (porches, portes et fenêtres),
- conserver les éléments de modénature, de décor ou d'apparat contribuant à la spécificité et/ou à l'intérêt patrimonial des bâtiments,
- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer les qualités architecturales du bâtiment.

Les travaux d'installations et d'aménagements extérieurs doivent :

- traiter les installations techniques et/ou de mises aux normes de manière à assurer leur bonne intégration sur les constructions ou sur le site environnant,
- proscrire la pose d'installations incompatibles avec le caractère patrimonial de l'élément protégé, tels que les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats de l'élément protégé, un traitement de qualité adapté à ses caractéristiques patrimoniales,
- en cas de nouvelles clôtures, s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Les travaux d'extension (dont surélévation) et/ou de changement de destination des éléments identifiés sont admis, à condition que le projet ne dénature pas les qualités patrimoniales du bâtiment concerné.

Dans ces cas, la mise en œuvre de techniques et matériaux d'aspect contemporain, non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...), sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades et toitures du bâtiment 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 m² de surface de plancher.

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.113.1 du code de l'urbanisme.

Dans ces espaces, tout défrichement est interdit.

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

En secteur Nh : pour les opérations individuelles, les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 70 % de la superficie du terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 Mars 2014)